



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2019/161

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 26. Mai 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.** _____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E. _____

und

Herrn **F.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.** _____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt H. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberbipp, Gemeindeverwaltung, Kirchgasse 5,
4538 Oberbipp

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberbipp vom 30. August
2019 (Baugesuch Nr. 47/2018; Neue Stützmauer mit Umgebungsanpassung)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Oberbipp erteilte am 3. Juli 2013 die Bewilligung für das Erstellen eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbad auf der damaligen Stammparzelle Oberbipp Grundbuchblatt Nr. J. _____.

2. Mit Wiederherstellungsverfügung vom 13. November 2018 hielt die Gemeinde Oberbipp fest, das ausgeführte Terrain entspreche nicht der Bewilligung vom 3. Juli 2013. Die Gemeinde forderte die Beschwerdegegnerschaft daher u.a. auf, das Terrain gemäss dem damals bewilligten Umgebungsgestaltungsplan anzupassen und eine unbewilligte Stützmauer zurückzubauen.

3. Die Beschwerdegegnerschaft reichte daraufhin am 13. Dezember 2018 ein nachträgliches Baugesuch für die ausgeführten Arbeiten ein. Dagegen erhoben unter anderen die Beschwerdeführenden 1 und 2 Einsprache.

4. Mit Entscheid vom 30. August 2019 erteilte die Gemeinde Oberbipp dem Vorhaben die Baubewilligung. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden 1 und 2 am 24. September 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit dem 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD), ein. Sie beantragen die Aufhebung des Entscheids vom 30. August 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Zur Begründung machen sie zusammengefasst geltend, die Beschwerdegegnerschaft habe bösgläubig gehandelt und das Vorhaben verletze die massgebenden Grenzabstände und Ästhetikvorschriften. Weitere Einsprechende erhoben ebenfalls Beschwerde vor der BVD, zogen das Rechtsmittel aber im Verlauf des Verfahrens zurück.

5. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt mit Eingabe vom 28. Oktober 2019 die Abweisung der Beschwerde. Beide Beteiligten reichten im Verlauf des Verfahrens weitere, unaufgeforderte Stellungnahme ein.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD 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, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Vorgeschichte

a) Am 12. April 2013 reichte die damalige Grundeigentümerin der Parzelle Oberbipp Grundbuchblatt Nr. J. _____ ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbad. Gegen das Vorhaben erhoben u.a. die heutigen Beschwerdeführenden Einsprache. Sie machten namentlich geltend, die vorgesehene Terrainaufschüttung sei unzulässig.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

b) Sowohl die damalige Bauherrschaft³ als auch die Gemeinde⁴ hielten während des seinerzeitigen Baubewilligungsverfahrens fest, für künftige Projekte sei das gewachsene und nicht das aufgeschüttete Terrain massgebend. Die Beschwerdeführenden zogen daraufhin ihre Einsprache zurück⁵ und die Gemeinde Oberbipp erteilte dem Vorhaben am 3. Juli 2013 die Bewilligung mit folgender Auflage zur Umgebungsgestaltung: «Die Umgebung der Stammparzelle J._____ ist gemäss Umgebungsplan (Eingang 26.06.2013) zu gestalten. Eine Terrainveränderung muss mit einem neuen Baugesuch eingereicht werden. Eine allfällige Aufschüttung gilt nicht als gewachsenes Terrain.» Die Bewilligung erwuchs in Rechtskraft.

c) Nach Erhalt der Bewilligung verkaufte die Bauherrin und Grundeigentümerin das Baugrundstück (Stammparzelle Oberbipp Grundbuchblatt Nr. J._____) an die heutige Beschwerdegegnerschaft.⁶ Die Beschwerdegegnerschaft realisierte daraufhin das bewilligte Vorhaben. Von der Stammparzelle Nr. J._____ wurde überdies die zusätzlichen Parzellen Nrn. A._____ und B._____ abparzelliert. Alle drei Grundstücke stehen im Eigentum des Beschwerdegegners 1 bzw. der Beschwerdegegnerin 2.

d) Die Parzellen Nrn. A._____ und B._____ grenzen westlich an das höhergelegene Grundstück Oberbipp Grundbuchblatt Nr. K._____. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. K._____ ist auch die ehemalige Eigentümerin der ursprünglichen Stammparzelle Nr. J._____. Sie war es, die das Baugesuch für das von der Beschwerdegegnerschaft realisierte Vorhaben einreichte und später das Baugrundstück Nr. J._____ an die Beschwerdegegnerschaft verkaufte. Für die Parzelle Nr. K._____ erhielt die Eigentümerin ihrerseits im Jahr 2002 die Bewilligung für einen Um- und Anbau. Weil sie dieses Vorhaben nie abgeschlossen hat, ist die Bewilligung mittlerweile erloschen.⁷ Im Zusammenhang mit dem Beginn dieser Arbeiten und während der Bauausführung des Vorhabens der Beschwerdegegnerschaft hat sie indes Terrainveränderungen auf der Parzelle Nr. K._____ vorgenommen.

e) Die Bauabnahme für das von der Beschwerdegegnerschaft realisierte Vorhaben erfolgte am 1. April 2016. Zur Umgebung hat die Gemeinde im Protokoll der Schlussabnahme festgehalten, die Umgebungsgestaltung sei noch nicht fertig und werde zu einem späteren Zeitpunkt nachkontrolliert.⁸

f) Die Beschwerdeführenden machten bei der Gemeinde daraufhin wiederholt Missstände bezüglich der Umgebungsgestaltung geltend und reichten am 7. Februar 2017 beim Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden eine aufsichtsrechtliche Anzeige gegen die Gemeinde ein. Das Regierungsstatthalteramt teilte den Beschwerdeführenden mit Schreiben vom 21. März 2017 mit, die Gemeinde kläre zusammen mit dem Regierungssatthalteramt die bewilligte Situation insbesondere betreffend die Umgebung ab. Ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde sei vorläufig nicht nötig.

g) Die Gemeinde beauftragte in der Folge ein Ingenieurbüro damit, von den Parzellen Oberbipp Grundbuchblatt Nrn. J._____, A._____ und B._____ und auch von der Parzelle Nr. K._____ ein digitales Geländemodell zu erstellen.⁹ Gestützt auf dieses Modell stellte die Gemeinde Abweichungen zum bewilligten bzw. rechtmässigen Zustand fest. In der

³ Vorakten «BG 15/2013», p. 102

⁴ Vorakten «BG 15/2013», p. 105

⁵ Vorakten «BG 15/2013», p. 107 und 108

⁶ Vorakten «BG 15/2013», p. 138 ff.

⁷ Vorakten «Wiederherstellungsverfügung vom 13.11.2018», p. 60

⁸ Vorakten «BG 15/2013», p. 1 ff.

⁹ Vorakten «BG 15/2013», p. 19

Folge erliess die Gemeinde am 13. November 2018 sowohl gegen die Eigentümerin der Parzelle Nr. K._____ als auch gegen die Beschwerdegegnerschaft jeweils eine Wiederherstellungsverfügung. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. K._____ wurde verpflichtet, das Terrain im nordöstlichen Bereich der Parzelle in den ursprünglichen Zustand zurückzubauen. Die Beschwerdegegnerschaft wurde ihrerseits aufgefordert, auf den Parzellen Nrn. J._____ und A._____ das Terrain dem am 3. Juli 2013 bewilligten Umgebungsgestaltungsplan anzupassen. Überdies verpflichtete die Gemeinde die Beschwerdegegnerschaft, eine nicht bewilligte Stützmauer zurückzubauen und die Baumaterialien, Baumaschinen und dergleichen zu räumen.

h) Die Wiederherstellungsverfügung gegen die Eigentümerin der Parzelle Nr. K._____ erwuchs in Rechtskraft. Die Beschwerdegegnerschaft reichte jedoch innert Frist ein nachträgliches Baugesuch ein für Stützmauern und Umgebungsanpassungen, wodurch die an die Beschwerdegegnerschaft adressierte Wiederherstellungsverfügung insoweit aufgeschoben worden ist.¹⁰ Gegen die dem nachträglichen Gesuch erteilte Bewilligung erhoben die Beschwerdeführenden die vorliegende Beschwerde.

3. Rechtliches Gehör, Eingaben zustellen

a) Die Beschwerdeführenden rügen, gemäss den Ausführungen in der angefochtenen Bewilligung hätte ihnen eine Stellungnahme der Bauherrschaft vom 27. Juni 2019 zusammen mit dem Entscheid zugestellt werden sollen. Einerseits hätten sie dieses Schreiben nie erhalten. Andererseits hätte es ihnen ohnehin bereits vor Eröffnung des Entscheids zugestellt werden müssen. Die Vorinstanz habe damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst das Recht der Parteien, von jedem eingereichten Aktenstück bzw. jeder Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können (vgl. Art. 21 ff. VRPG¹¹). Das gilt unabhängig davon, ob diese neue Tatsachen oder Argumente enthalten und ob sie die Entscheidbehörde tatsächlich zu beeinflussen vermögen. Die Beteiligten sind deshalb über jede Eingabe zu informieren, damit sie Gelegenheit haben, sich dazu zu äussern, wenn sie dies als notwendig erachten.¹²

c) Dem angefochtenen Entscheid vom 30. August 2019 lässt sich entnehmen, dass das Schreiben der Bauherrschaft vom 27. Juni 2019 den Beschwerdeführenden zusammen mit dem Entscheid hätte zugestellt werden sollen (vgl. Ziff. 1.14 und 4.7 des angefochtenen Entscheids). Damit sich die Beschwerdeführenden dazu hätten äussern können, hätte ihnen das Schreiben jedoch vor Erteilung der Bewilligung zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Beschwerdeführenden hatten durch das Vorgehen der Vorinstanz keine Gelegenheit, zu allen eingegangenen Unterlagen Stellung zu nehmen. Die Gemeinde hat somit den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt, und zwar unabhängig davon, ob die Beschwerdeführenden das Schreiben zusammen mit dem Entscheid tatsächlich erhalten haben oder nicht. Anders als die Beschwerdegegnerschaft vorbringt, spielt es für die Gehörsverletzung keine Rolle, ob den Beschwerdeführenden durch das fehlerhafte Vorgehen der Vorinstanz ein Nachteil erwachsen ist.

¹⁰ Ziff. 3 der Wiederherstellungsverfügung vom 13. November 2018 (Vorakten, «Wiederherstellungsverfügung vom 13.11.2018», p. 55 f.)

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹² Vgl. BGE 133 I 98 E. 4.3 ff.; BGer 5P.385/2005 vom 17. Januar 2006 E. 2

4. Rechtliches Gehör, Begründungspflicht

- a) Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Vorinstanz sei mit keinem einzigen Wort auf ihre in der Einsprache vom 11. Februar 2019 vorgebrachten Argumente eingegangen. Dadurch habe die Vorinstanz die Begründungspflicht verletzt.
- b) Der in Art. 29 Abs. 2 BV¹³ und Art. 26 Abs. 2 KV¹⁴ verankerte Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der in ihrer Rechtsstellung Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Die Behörden sind verpflichtet, ihre Entscheide zu begründen (vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Nach Art. 36 Abs. 2 BewD¹⁵ enthält die Begründung eines Bauentscheides unter anderem die Stellungnahme zu den Einsprachen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen den Entscheid sachgerecht anfechten können. Deshalb muss die Behörde mindestens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹⁶
- c) Auf die Frage der Verletzung der Begründungspflicht wird nachfolgend bei den einzelnen Themen eingegangen.

5. Zulässigkeit des nachträglichen Baugesuchs

- a) Die Beschwerdeführenden machten in ihrer Einsprache vom 11. Februar 2019 und auch in ihrer Beschwerde vom 24. September 2019 geltend, die Beschwerdegegnerschaft habe bei der Umgebungsgestaltung bewusst und bösgläubig gegen den Bauentscheid vom 3. Juli 2013 verstossen. Sie – die Beschwerdeführenden – hätten im 2013 ihre Einsprache bloss aufgrund von Zusicherungen, wonach nach Bauende das ursprüngliche Terrain wieder hergestellt würde, zurückgezogen. Die Beschwerdegegnerschaft habe von diesen Zusicherungen gewusst und wolle nun die dennoch vorgenommen Terrainveränderung nachträglich legalisieren lassen. Dieses Verhalten verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und sei rechtsmissbräuchlich. Die Vorinstanz äusserte sich nicht zu dieser Rüge.
- b) Das Gebot von Treu und Glauben besagt, dass ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr grundlegend ist. Die Beteiligten dürfen sich nicht widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich verhalten.¹⁷ Sowohl staatliche Organe als auch Private sind daran gebunden (Art. 5 Abs. 3 BV).¹⁸
- c) Sofern die Möglichkeit besteht, dass ein bereits erstelltes, aber noch nicht bewilligtes Vorhaben nachträglich legalisiert werden kann, gebieten es die Grundsätze der Fairness und der Verhältnismässigkeit, dass die Bauherrschaft ein nachträgliches Baugesuch einreichen kann. Diese Möglichkeit muss nur dann nicht gewährt werden, wenn bereits rechtskräftig über das Bauvorhaben entschieden worden ist (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b Satz 3 BauG) oder wenn das

¹³ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹⁴ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁶ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

¹⁷ Waldmann/Belser/Epiney, Basler Kommentar zur Bundesverfassung, Basel 2015, Art. 5 N. 73

¹⁸ Vgl. auch BGE 137 V 394, E. 7.1

Bauvorhaben offensichtlich nicht bewilligungsfähig ist. In beiden Fällen steht der Ausgang des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens von vornherein fest, weshalb dessen Durchlaufen prozessökonomisch nicht zu rechtfertigen ist.¹⁹

d) Die Gemeinde erteilte am 3. Juli 2013 die Bewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Schwimmbad auf den heute streitbetroffenen Parzellen. Zur Umgebungsgestaltung erliess sie in Ziff. 4.3.1. der Bewilligung folgende Nebenbestimmung: «Die Umgebung der Stammparzelle J._____ ist gemäss Umgebungsplan (Eingang 26.06.2013) zu gestalten. Eine Terrainveränderung muss mit einem neuen Baugesuch eingereicht werden. Eine allfällige Aufschüttung gilt nicht als gewachsenes Terrain.» Mit der Bewilligung brachte die Gemeinde zum Ausdruck, dass das damals eingereichte Vorhaben den massgebenden Bestimmungen entsprach (vgl. Art. 2 Abs. 1 BauG). Der Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens wird durch das Baugesuch bestimmt (vgl. Art. 11 BewD). Nicht Gegenstand des damaligen Baugesuchs und damit des damaligen Verfahrens war die heute streitbetroffene Umgebungsgestaltung mit zusätzlichen Aufschüttungen und Stützmauern. Entsprechend bezieht sich die Auflage in der Bewilligung vom 3. Juli 2013 einzig auf den seinerzeitigen Umgebungsgestaltungsplan und lässt keine Rückschlüsse auf die Zulässigkeit des heute streitbetroffenen Vorhabens zu. Überdies sieht die Auflage explizit die Möglichkeit vor, mittels eines neuen Baugesuchs weitere Terrainveränderungen zu beantragen. Eine rechtskräftige Beurteilung des hier betroffenen Vorhabens liegt also nicht vor. Weil das Bauvorhaben zudem nicht offensichtlich rechtswidrig ist, steht es der Bauherrschaft nach Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG zu, ein nachträgliches Baugesuch für die bereits ausgeführten Arbeiten einzureichen.²⁰ Die Beschwerdegegnerschaft hat mit Einreichung des nachträglichen Baugesuchs sodann nicht gegen allfällige frühere Abmachungen verstossen: Eine gänzliche Unveränderbarkeit des Terrains wurde im damaligen Baubewilligungsverfahren weder verlangt noch zugesichert.²¹ Übereinstimmend schliesst die Auflage in der Bewilligung vom 3. Juli 2013 spätere Terrainumgestaltung nicht aus. Erweisen sich die streitbetroffenen Veränderungen als nicht bewilligungsfähig, ist das Terrain zudem grundsätzlich wiederherzustellen. Damit liegt auch keine Umgehung der Auflage in der Bewilligung vom 3. Juli 2013 vor. Die Einreichung des nachträglichen Baugesuchs war nicht rechtsmissbräuchlich.

e) Die Beschwerdeführenden rügten den ihrer Ansicht nach bestehenden Rechtsmissbrauch bereits in ihrer Einsprache vom 11. Februar 2019. Sie legten ihre Sichtweise substantiiert und ausführlich begründet dar. Dennoch ist die Vorinstanz in der angefochtenen Bewilligung mit keinem Wort auf die Vorbringen der Beschwerdeführenden eingegangen. Durch das stillschweigende Übergehen eines massgeblichen Begründungselements der Einsprache verletzte die Vorinstanz ihre Begründungspflicht. Dies gilt unabhängig davon, ob sich die Rüge als inhaltlich richtig erweist.

6. Mangelhafte Baugesuchsunterlagen

Laut der Wiederherstellungsverfügung vom 13. November 2018 ist das Terrain auf den Parzellen Nrn. J._____ und A._____ gemäss dem 2013 bewilligten Plan «Situation Umgebung» vom 26. Juni 2013 (Eingangsstempel) anzupassen. Die Beschwerdegegnerschaft umschreibt ihr Vorhaben im hier umstrittenen Baugesuchsformular 1.0 wie folgt: «Nachträgliches Baugesuch Stützmauern mit Umgebungsanpassungen». Zusammen mit dem Formular reichte die

¹⁹ Vgl. Art. 46 BauG und BVR 2007 S. 164 E. 4.1 ff.

²⁰ Vgl. auch BVR 2007 S. 164 E. 4.3

²¹ Vgl. Vorakten «BG 15/2013», p.102, 105, 106 f.

Beschwerdegegnerschaft einen Plan «Situation Umgebung» vom 7. Dezember 2018 ein. Darin sind zwei Stützmauern als neu (rot) gekennzeichnet. Ebenfalls als neu dargestellt sind bestimmte Auffüllungen in der Nähe dieser Mauern sowie bei zwei Schnittlinien die Terrainlinien und -höhen. Der Rest der Umgebung ist als bestehend (grau) dargestellt. Ein Vergleich des Plans von 2013 mit jenem von 2018 ergibt jedoch, dass zahlreiche Unterschiede bestehen, welche über die als «neu» dargestellten Elemente im Plan von 2018 hinausgehen. So werden im Plan von 2018 z.B. Hecken im östlichen Bereich des Wohnhauses explizit mit «bestehend» beschrieben, obwohl sie aus dem Plan von 2013 nicht hervorgehen. Östlich zwischen der Garageneinfahrt und dem Eingang/Vorplatz ist im Plan von 2013 weiter eine Böschung eingezeichnet. Gemäss dem Plan von 2018 wurden indes Natursteinmauern mit dahinterliegenden Auffüllungen anstelle der ursprünglich vorgesehenen Böschung errichtet. Im südlichen Bereich wurde zudem offenbar ein Gehweg auf dem Rasen realisiert, der im Umgebungsplan von 2013 nicht ersichtlich ist. Auch die Höhenlinien im Plan von 2018 werden nicht als neu gekennzeichnet, obwohl sie mit den Linien gemäss dem Plan von 2013 nicht übereinstimmen. Es ist anzunehmen, dass sich die Bauherrschaft sämtliche entgegen dem Plan von 2013 ausgeführten Terrainänderungen bewilligen lassen will und die vorliegend eingereichten Pläne die Neuerungen ungenügend darstellen. Entsprechend hat die Beschwerdegegnerschaft auf dem Baugesuchsformular 1.0 u.a. die Parzelle Nr. O. _____ als Bauparzelle mitaufgeführt, obwohl gemäss den eingereichten Plänen darauf keine Bautätigkeit stattfinden soll. Der genaue Gegenstand des Baugesuchs geht aus den Unterlagen damit nicht deutlich genug hervor. Damit eine sinnvolle Beurteilung der betroffenen Arbeiten möglich ist, müssen in den Baugesuchsunterlagen sämtliche Elemente, die Gegenstand des Gesuchs sein sollen, klar gekennzeichnet werden. In den aktuellen Plänen müssen sodann sowohl die Höhenlinien des Umgebungsplans vom 26. Juni 2013 als auch die Höhenlinien des neuen Terrains eingezeichnet werden. Das Baureglement Oberbipp²² verlangt zudem explizit, dass Terrainveränderung so zu gestalten sind, dass ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht (Art. 33 Abs. 1 GBR; vgl. dazu E. 8.d). Damit diese Übergänge in ästhetischer Hinsicht beurteilt werden können, müsse sie im Umgebungsgestaltungsplan dargestellt werden. Soweit die Grenzen zur Parzelle Nr. K. _____ betroffen sind, ist dabei zu berücksichtigen, dass eine rechtskräftige Wiederherstellungsverfügung für dieses Grundstück vorliegt. Abzubilden ist daher der Zustand nach der Wiederherstellung. Bis die Bauherrschaft keine verbesserten Pläne eingereicht hat, welche die Neuerungen bzw. den Gegenstand des Baugesuchs genau kennzeichnen, einen Vergleich zum vorbestehenden Zustand erlauben sowie die Übergänge zu den Nachbarparzellen darstellen, ist eine umfassende Prüfung des Vorhabens nicht möglich. Die eingereichten Baugesuchsunterlagen sind insoweit mangelhaft. Soweit nicht alle Abweichungen zum genannten Umgebungsplan vom 26. Juni 2013 Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sind, hat die Gemeinde sodann zu prüfen, ob eine Wiederherstellung anzuordnen oder zu vollstrecken ist.

7. Grenzabstand

a) Die Beschwerdeführenden rügten in ihrer Einsprache vom 11. Februar 2019 weiter, die Aufschüttungen und die Stützmauern würden eine Höhe von 1.20 m überschreiten und den Grenzabstand nicht einhalten. Diese Vorbringen wiederholen sie im Beschwerdeverfahren. Sie machen geltend, Stützmauern dürften gemäss Art. 79h des EG ZGB²³ den gewachsenen Boden des benachbarten Grundstücks höchstens um 1.20 m überragen, ansonsten müssten sie die ordentlichen Grenzabstände einhalten. Dies sei hier der Fall. Die Beschwerdegegnerschaft beruft sich ebenfalls auf Art. 79h EG ZGB, macht aber geltend, der gewachsene Boden der

²² Baureglement der Gemeinde Oberbipp vom Juni 2013 (GBR)

²³ Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1)

Nachbarparzellen Nr. K. _____ und Nr. O. _____ sei höher gelegen und die Stützmauern dienten der Absicherung des höher gelegenen Terrains.

b) Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid einzig Art. 97 aBauV²⁴ wörtlich wiedergegeben und darauf hingewiesen, dass die Norm in der Gemeinde Oberbipp nach wie vor anwendbar sei. Welche Schlüsse die Vorinstanz aus dem offenbar angewandten Art. 97 aBauV gezogen hat, ist nicht ersichtlich. Eine Subsumtion des abgedruckten Artikels ist vollständig unterblieben. Die Vorinstanz hat sich sodann mit keinem Wort zu den Grenzabständen geäußert. Aus dem Entscheid geht nicht hervor, weshalb die Vorinstanz die Grenzabstände als eingehalten beurteilt hat.

c) Das Baureglement Oberbipp enthält in Art. 13 ff. Vorschriften zu den Bauabständen. Gemäss Art. 18 GBR haben Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, die in Art. 45 GBR festgelegten Grenzabstände gegenüber dem nachbarlichen Grund zu wahren. Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen bis 2 m an die nachbarliche Grenze reichen, sofern ihre mittlere Gebäudehöhe 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigt (Art. 19 Abs. 2 GBR). Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist möglich, wenn die betroffenen Nachbarn dem Vorhaben schriftlich zustimmen (vgl. Art. 19 Abs. 4 und Art. 21 Abs. 2 GBR). Für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen gelten laut Art. 22 Abs. 2 GBR die Bestimmungen des EG ZGB als öffentlich-rechtliche Vorschriften der Gemeinde. Demnach dürfen Stützmauern an die Grenze gestellt werden (Art. 79h Abs. 1 EG ZGB). Dient die Stützmauer der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1.20 m überragen (Art. 79h Abs. 3 EG ZGB). Aus dem Wortlaut von Art. 79h EG ZGB ergibt sich nicht, welchen Grenzabstand Stützmauern einzuhalten haben, die den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes um mehr als 1.20 m überragen. Die kantonale Praxis geht davon aus, dass – sofern eine Gemeinde keine abweichende Regelung oder abweichende konstante Praxis hat – Stützmauern grundsätzlich nicht dazu dienen dürfen, eine höhere Auffüllung zu ermöglichen als ohne Stützmauern mit einer maximalen Böschungsneigung von 45° = 100 % = 1:1 zulässig wäre. Auffüllungen hinter Stützmauern sind so anzulegen, dass ihre Böschungsbegrenzungslinien in einem Abstand von 3 m von der Parzellengrenze nicht höher liegt als die Böschungsbegrenzungslinie einer Auffüllung ohne Stützmauer. Die Totalhöhe von Auffüllungen bzw. Böschungen ist baupolizeilich nicht beschränkt (vorbehalten bleiben besondere Vorschriften der Gemeindebaureglemente und eine allfällige Verletzung von Ästhetikvorschriften). Die maximal zulässigen Böschungsbegrenzungslinien dürfen im Bereich des zivilrechtlichen minimalen Grenzabstandes von 3 m (Art. 79 Abs. 1 EG ZGB) von keiner Stützmauer oder Auffüllung überschritten werden.²⁵ Die Höhe von Stützmauern wird somit nach dieser Praxis durch die Böschungsbegrenzungslinie definiert. Das Verwaltungsgericht hat diese Praxis als nachvollziehbar qualifiziert, aber auch festgehalten, es käme allenfalls innerhalb des Grenzabstandes auch eine Höhenbegrenzung auf maximal 1.20 m in Betracht.²⁶

d) Wo eine Gemeinde zum Erlass von Rechtsnormen berechtigt ist, kommt ihr bei der Anwendung ihrer Regelung ein gewisser Beurteilungsspielraum zu. Es ist deshalb vorab Sache der Gemeinde zu bestimmen, wie sie eine eigene Vorschrift verstanden haben will. Im

²⁴ Die per 1. August 2011 aufgehobenen Bestimmungen der BauV sind noch zu finden unter www.jgk.be.ch / Baubewilligungen / Rechtliche Grundlagen / Bau- und Planungsrecht / Bish. Artikel 93 bis 98 der BauV

²⁵ Bernische Systematische Information der Gemeinden [BSIG] Nr. 7/721.0/10.1 vom 14. April 2010, Baubewilligungsverfahren; Empfehlungen zur Behandlung einiger Sonderfälle von baubewilligungspflichtigen Vorhaben, Ziff. 4.3

²⁶ Vgl. VGE 2013/148 vom 25. Juni 2014 E. 4.4 ff.

Beschwerdeverfahren haben die Rechtsmittelinstanzen lediglich zu prüfen, ob die von der Gemeinde geltend gemachte Auslegung rechtlich haltbar ist.²⁷

e) Die Gemeinde Oberbipp hat ihr Baureglement noch nicht der BMBV²⁸ angepasst. Die Gebäudehöhe und die Messweise für die übrigen Bauten und Anlagen bemessen sich daher grundsätzlich nach Art. 97 aBauV. Gemäss Art. 97 Abs. 1 aBauV ist für die Bestimmung der Bauhöhe vom Terrain auszugehen, wie es vor Baubeginn besteht; die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten.

f) Die umstrittenen Stützmauern haben im Bereich der höher gelegenen Parzelle Nr. K._____ einen Abstand von rund 1.2 bis 2.5 m zur Nachbarparzelle. Sie dienen, wie die Beschwerdegegnerschaft selbst ausführt, der Stützung des Terrains der höher gelegenen Parzelle. Dies wurde offenbar notwendig, da in diesem Bereich der Parzelle Nr. K._____ Aufschüttungen bis zu 2.5 m Höhe vorgenommen wurden.²⁹ Die Stützmauern dienen in diesem Bereich somit der Auffüllung und dürfen das gewachsene Terrain der Parzelle Nr. K._____ um nicht mehr als 1.20 m überragen (vgl. Art. 79h Abs. 3 EG ZGB). Der gewachsene Boden bestimmt sich nach Art. 97 aBauV.³⁰ Abzustellen ist daher grundsätzlich auf das Terrain «vor Baubeginn» (Art. 97 Abs. 1 aBauV). Die Terrainveränderungen und Aufschüttungen auf den Parzellen der Beschwerdegegnerschaft und der Parzelle Nr. K._____ fanden erst im Zusammenhang mit den Ausführungen der Bauarbeiten des im Juli 2013 bewilligten Vorhabens statt und sind nicht bewilligt. Das Terrain «vor Baubeginn» ist vorliegend daher das Terrain, wie es vor Beginn der Bauarbeiten bzw. den Terrainveränderungen auf den Parzellen der Beschwerdegegnerschaft und der Parzelle Nr. K._____ bestand. Art. 97 Abs. 2 aBauV, der Fälle regelt, in denen das Baugrundstück sichtbar durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben ist, kommt vorliegend nicht zur Anwendung, da das Baugrundstück vor 2013 keine Terrainauffüllungen aufwies. Das gewachsene Terrain auf der Parzelle Nr. K._____ war im fraglichen Grenzbereich deutlich tiefer als heute. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass die Stützmauern die zulässige Höhe überschreiten. Die Vorinstanz hat dies soweit ersichtlich nicht geprüft. Ausserdem ist fraglich, ob die Höhen der gestaffelten Mauern nicht ohnehin zusammengerechnet werden müssten. Auch diesbezügliche Beurteilungen hat die Vorinstanz unterlassen. Sollten die Stützmauern die Parzelle Nr. K._____ um mehr als 1.20 m überragen, müsste die Gemeinde die zulässige Höhe innerhalb eines Grenzabstandes von 3 m anhand der maximal zulässigen Böschungsbegrenzungslinie prüfen oder darlegen, welche anderen Abstandsregelungen nach ihrer Praxis gelten.

Der Grenzabstand zur Nachbarparzelle Oberbipp Grundbuchblatt Nr. O._____ muss ebenfalls einer ausführlichen Prüfung unterzogen werden. Die Mauern verlaufen hier quer zur Grundstücksgrenze. Daher ist unklar, ob sie auch betreffend die Parzelle Nr. O._____ eine Sicherungsfunktion haben. Es ist fraglich, ob für den Abstand zur Parzelle Nr. O._____ Art. 79h EG ZGB einschlägig ist. Die Vorinstanz hat sich mit dieser Frage nicht befasst. Da die Gemeinde die Bestimmung aber zur eigenen öffentlich-rechtlichen Vorschrift erklärt hat (vgl. Art. 22 Abs. 2 GBR), obliegt es in erster Linie der Gemeinde selbst, sich zur Handhabung der Norm im Gemeindegebiet zu äussern. Erachtet sie Art. 79h EG ZGB als anwendbar, ist analog zur Parzelle Nr. K._____ vorzugehen. Erachtet die Vorinstanz Art. 79h EG ZGB als nicht einschlägig, hat sie darzulegen, gestützt auf welche anderen Abstandsregelungen des GBR sich der Grenzabstand zur Parzelle Nr. O._____ bestimmt und ob diese eingehalten sind.

²⁷ Zum Ganzen Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band II, 4. Auflage, Bern 2017, Art. 65 N. 3; BVR 2010 S. 113 E. 3.4; BVR 2012 S. 20 E. 3.2

²⁸ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

²⁹ Vgl. Geometerplan vom 21. Juni 2017, Vorakten «Wiederherstellungsverfügung vom 13.11.2018», p. 27

³⁰ Vgl. BSIG Nr. 7/721.0/10.1, a.a.O., Ziff. 4.3.2

Soweit sich dagegen weitere Grundstücke in der Nähe der Mauern befinden, die im Eigentum der Beschwerdegegnerschaft selbst stehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdegegnerschaft mit Unterzeichnung und Einreichung des Baugesuchs zugleich ihre Zustimmung zu einer allfälligen Unterschreitungen des Grenzabstands gegeben hat (vgl. Art. 19 Abs. 4 bzw. Art. 21 Abs. 2 GBR).

g) Zusammengefasst hat die Vorinstanz Ausführungen zum Grenzabstand gänzlich unterlassen. Welche Schlüsse sie aus dem abgedruckten Art. 97 aBauV gezogen hat, ist ebenfalls nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführenden konnten den Entscheid nicht sachgerecht anfechten, wodurch ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt wurde. Bevor die Vorinstanz das Vorhaben nicht einer nachvollziehbaren Beurteilung unterzogen hat, ist eine Überprüfung des Bauentscheids im Beschwerdeverfahren nicht möglich.

8. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführenden rügten in ihrer Einsprache im vorinstanzlichen Verfahren weiter, die Terrainveränderungen und Stützmauern würden den massgebenden Ästhetikvorschriften widersprechen. Die Umgestaltung führe zu einem sichtbaren Bruch mit der Umgebung. Es hätte ein Gutachten der Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK) eingeholt werden müssen. Dieselben Rügen bringen die Beschwerdeführenden im Beschwerdeverfahren vor.

b) Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, die betroffenen Grundstücke würden sich weder im Ortskern noch im Schutzgebiet des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) befinden. Zu beurteilen seien im laufenden Baubewilligungsverfahren keine Neubauten. Demzufolge sei auf den Beizug der OLK verzichtet worden. Darüber hinaus hat sie sich jedoch nicht zur Ästhetik des Vorhabens geäußert. Sie hat in keiner Weise geprüft, ob das Vorhaben den einschlägigen Gestaltungsvorschriften genügt. Eine Auseinandersetzung mit der optischen Wirkung des Vorhabens fehlt gänzlich.

c) Bauten, Anlagen, Reklamen, Anschriften und Bemalungen dürfen Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen (Art. 9 Abs. 1 BauG). 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.³¹ Auch zur Umgebung bestehen bereits auf kantonaler Ebene besondere Gestaltungsvorschriften: Gemäss Art. 14 Abs. 1 BauG ist die Umgebung von Bauten und von Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt und dass sie den Bedürfnissen der Benutzer entspricht. Die Gemeinden können dazu nähere Vorschriften aufstellen (Art. 14 Abs. 2 BauG).

d) Das Baureglement der Gemeinde Oberbipp enthält in Art. 10 Abs. 1 folgende Regelung zur Gestaltung von Bauten und Anlagen: «Da Oberbipp als Ganzes ein Ortsbild von nationaler Bedeutung aufweist, ist bei der Errichtung von Neubauten und der Ausführung von Umbauten besondere Vorsicht bei der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung geboten und es

³¹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Auflage, Bern 2020, Art. 9-10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen

soll sich gute Einfügung ergeben. Insbesondere dürfen Bauvorhaben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild durch Lage und Gestaltung nicht beeinträchtigen und es muss eine gute Gesamtwirkung entstehen.» Diese Bestimmungen gehen weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG, ihnen kommt daher selbständige Bedeutung zu.³² Zur Umgebungsgestaltung selbst enthält das GBR ebenfalls Spezialbestimmungen: Gemäss Art. 32 Abs. 1 GBR ist die Umgebung von Bauten und Anlagen so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und Siedlung ergibt sowie attraktive und ortsbildgerechte Aussenräume entstehen. Terrainveränderungen sind weiter so zu gestalten, dass sie die bestehende Umgebung nicht beeinträchtigen und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht (Art. 33 Abs. 1 GBR). Stützmauern über 1.20 m Höhe sind sodann vertikal zu staffeln und zu begrünen. Die Staffelung darf oberkant erster Stufe maximal 1:1 betragen. Die Mauern sind in möglichst natürlichen Materialien auszuführen (Art. 33 Abs. 2 GBR).

e) Die Baubewilligungsbehörde konsultiert die OLK bei prägenden Bauvorhaben, gegen die ästhetische Bedenken oder Einwände bestehen, die nicht offensichtlich unbegründet sind und die das Ortsbild oder die Landschaft beeinträchtigen können. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die in einem Gebiet des ISOS sind (vgl. Art. 22a Abs. 1 Bst. b BewD). Als «prägend» gilt ein Bauvorhaben, das am geplanten Standort hinsichtlich der vor Ort bestehenden Baustruktur oder der umgebenden Landschaft von jedermann sofort feststellbar als dominant in Erscheinung tritt. Die OLK soll sich auf die prägenden Bauvorhaben an exponierter oder gut einsehbarer Lage konzentrieren.³³

f) Oberbipp weist ein schützenswertes, im ISOS eingetragenes Ortsbild auf. Die Baugrundstücke liegen zwar nicht in einem speziell bezeichneten Bereich. Das ISOS umschreibt die Einfamilienhäuser in der Nähe aber als am Ortsrand zu dominant.³⁴ Das zeigt, dass auch in diesem Gebiet Bauten Auswirkungen auf das Ortsbild haben können. Überdies befanden sich gemäss dem Schutzzonenplan und dem Zonenplan Siedlung ursprünglich geschützte Hostetten auf einem Teil der Baugrundstücke und der Parzelle Nr. K._____. Diese waren von besonderem ökologischen Wert und für das Ortsbild von Bedeutung (vgl. Art. 54 Abs. 2 GBR). Auch aus der baurechtlichen Grundordnung ergibt sich damit eine Relevanz des betroffenen Gebiets für das Ortsbild. Die Baugrundstücke befinden sich zudem in Hanglage und sind gut einsehbar. Die Terrainaufschüttungen seit 2013 sind entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden erheblich ausgefallen, wie ein Vergleich der Höhenlinien im Umgebungsplan vom 26. Juni 2013 (Datum Eingangsstempel) mit dem vorliegenden Plan vom 7. Dezember 2018 zeigt. Neben den zwei über 30 m langen Stützmauern sind überdies wahrscheinlich weitere Neuerungen zu beurteilen, die im Plan «Situation Umgebung» vom 7. Dezember 2018 nicht dargestellt sind (vgl. E. 6). Das gesamte Baugebiet erstreckt sich über drei Parzellen und umfasst gesamthaft ca. 1'700 m². Die grossflächigen und gut sichtbar Umgestaltungen sind daher prägend. Zu berücksichtigen ist zudem, dass auf der Parzelle Oberbipp Grundbuchblatt Nr. K._____ das nordöstliche Terrain gemäss rechtskräftiger Wiederherstellungsverfügung vom 13. November 2018 wiederherzustellen ist. Dort muss die Terraihöhe teilweise bis 1.8 m reduziert werden. Falls der aktuelle Zustand bewilligt würde, wäre das Terrain auf den Grundstücken der Beschwerdeführenden teilweise höher als das Terrain auf der Parzelle Nr. K._____. Da die Parzelle Nr. K._____ aber die oberste bebaute Parzelle am Hang und damit natürlicherweise höhergelegen ist als die Baugrundstücke, ist zweifelhaft, ob eine solche Umgebung den ästhetischen Anforderungen genügt, namentlich den besonderen Anforderung von Art. 32 Abs. 1 GBR. Die Bedenken der Beschwerdeführenden

³² Vgl. zum Ganzen auch Zaugg/Ludwig, Band I, a.a.O., Art. 9-10 N. 4a; BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1; BVR 2009 S. 328 E. 5.3

³³ Vortrag des Regierungsrates an den Grossen Rat zur Änderung des Baugesetzes und des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren vom 9. Juni 2016 Ziff. 3.4.3

³⁴ ISOS, Band 5, Oberaargau, S. 128

sind jedenfalls nicht offensichtlich unbegründet. Anders als die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerschaft ausführen, stellen die Umgestaltungen zudem Neubauten dar. Dass die Bauherrschaft zunächst ohne entsprechende Bewilligung gehandelt und erst nach Vollendung der Arbeiten ein Baugesuch eingereicht hat, vermag an der Qualifikation eines Vorhabens als Neubau nichts zu ändern. Die Gemeinde hätte das Vorhaben somit der OLK zur Beurteilung unterbreiten müssen.

g) Obwohl sich die Vorinstanz gegen einen Beizug der OLK entschieden hatte, nahm sie keine eigene ästhetische Beurteilung des Vorhabens vor und setzte sich nicht mit der optischen Wirkung des Vorhabens auseinander. Den Beschwerdeführenden ist es entsprechend nicht möglich gewesen, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Die Vorinstanz hat auch hier ihre Begründungspflicht und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Da eine ästhetische Würdigung vollständig fehlt, kann im Beschwerdeverfahren zudem keine Überprüfung derselben erfolgen.

9. Eventualantrag

a) Die Beschwerdeführenden stellten in ihrer Einsprache vom 11. Februar 2019 folgendes Eventualbegehren: «Eventualiter sei von der Rechtsverwahrung der Einsprecher Kenntnis zu nehmen und es sei mindestens folgende Auflage zu verfügen: "Bei allen künftigen Überbauungen der Parz.-Nrn. J._____, A._____ und B._____ ist ausschliesslich das ursprünglich gewachsene Terrain gemäss den 40 Messpunkten im Terrainmodell des Nachführungsgeometers vom 21. Juni 2017 für alle baurechtlichen Vorgaben und Beurteilungen (insb. Gebäudehöhe) massgebend. Zur Sicherstellung dieser Auflage gegenüber allfälligen Rechtsnachfolgern wird das zuständige Grundbuchamt angewiesen, auf den Parz.-Nrn. J._____, A._____ und B._____ je eine entsprechende Anmerkung inklusive dem Terrainmodell des Nachführungsgeometers vom 21. Juni 2017 im Grundbuch einzutragen.»

b) Die Vorinstanz brachte der Bauherrschaft die Rechtsverwahrung zwar zur Kenntnis (Ziff. 4.5. des angefochtenen Entscheids). Sie äusserte sich aber nicht zur von den Beschwerdeführenden ebenfalls beantragten Auflage. Damit genügt der Entscheid auch diesbezüglich nicht der Begründungspflicht.

10. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund abgeben. Sind im vorinstanzlichen Verfahren schwerwiegende Verfahrensfehler begangen worden, die von der Beschwerdebehörde nicht geheilt werden können, ist ebenfalls kassatorisch zu entscheiden. Dies kann z.B. auf besonders schwere Gehörsverletzungen zutreffen, da bei solchen eine Heilung grundsätzlich ausgeschlossen ist.³⁵

b) Die Beschwerdeführenden konnten sich im vorinstanzlichen Verfahren nicht zu allen Aktenstücken äussern. Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht zudem nicht nachgekommen, was eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids vom 30. August 2019 verunmöglicht hat.

³⁵ BVR 2012 S. 28 E. 2.3.5; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 21 N. 16; Art. 72 N. 3

Den Beschwerdeführenden ist nichts Anderes übriggeblieben, als die bereits vorinstanzlich vorgebrachten Rügen im Beschwerdeverfahren weitestgehend unverändert erneut vorzubringen. Bereits diese gravierenden Gehörsverletzungen sprechen für eine Rückweisung. Hinzu kommt, dass die Bauherrschaft mangelhafte Baugesuchsunterlagen eingereicht hat und ein Bericht der OLK fehlt. Eine abschliessende Auseinandersetzung mit der Sache im Beschwerdeverfahren ist somit nicht ohne weitere Verfahrensschritte möglich. Daher wird der angefochtene Bauentscheid aufgehoben und die Sache geht zurück an die Gemeinde Oberbipp zur Fortsetzung des Verfahrens. Die Gemeinde wird zunächst die Zustellung des Schreibens der Bauherrschaft vom 27. Juni 2019 zu wiederholen bzw. erstmalig vorzunehmen und den Beschwerdeführenden Gelegenheit zu einer Stellungnahme zu geben haben. Die Gemeinde wird bei der Bauherrschaft überdies angepasste Pläne einzuverlangen haben, aus denen der Unterschied der bewilligten Umgebung gemäss Plan vom 26. Juni 2013 und der nun nachgesuchten Umgebung klar hervorgeht. Auch die betroffenen Übergänge zu den Nachbargrundstücken sind darin darzustellen. Nachdem die Unterlagen vollständig vorliegen, wird die Gemeinde die Bauabstände vertieft prüfen müssen. Zudem wird sie das Vorhaben der OLK zur Beurteilung zu unterbreiten haben. Anschliessend wird die Gemeinde Oberbipp einen neuen, rechtsgenügend begründeten Bauentscheid zu fällen haben. Dabei wird sie auch den Eventualantrag der Beschwerdeführenden behandeln müssen, sofern sie die Bewilligung bestätigt.

Bei diesem Verfahrensausgang erübrigen sich die Prüfung der weiteren Rügen sowie das Erheben von weiteren Beweismassnahmen im Beschwerdeverfahren, weshalb die gestellten Beweisanträge für das Beschwerdeverfahren abgewiesen werden.

11. Kosten

a) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis Fr. 4'000.-- je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV³⁶). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 1'200.-- festgelegt.

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). Praxisgemäss ist im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen (Haupt-)Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neuurteilung – wie hier – noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann. Demnach sind die Beschwerdeführenden für die Kostenverlegung als vollständig obsiegend zu betrachten.³⁷ Die Beschwerdegegnerschaft hat demgegenüber die Abweisung der Beschwerde beantragt und die Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör bestritten bzw. als gänzlich unbeachtlich bezeichnet.³⁸ Sie gilt daher als unterliegende Partei und wird grundsätzlich kostenpflichtig. Die Vorinstanz beging indes gravierende Gehörsverletzungen. Dies stellt eine behördliche Fehlleistung und damit einen besonderen Umstand im Sinn von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar, der sich auf die Kostenverlegung auswirkt.³⁹ Vorliegend rechtfertigt es sich daher, der unterliegenden Beschwerdegegnerschaft bloss die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 600.--, zur Bezahlung aufzuerlegen. Der

³⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

³⁷ Vgl. VGE 2016/82 vom 6. April 2017 E. 4.2

³⁸ Vgl. Beschwerdeantwort vom 24. Oktober 2019, Art. 2 und 3

³⁹ Vgl. BVR 2004 S. 136 E. 3

Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den Betrag. Der Gemeinde können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die übrigen Kosten 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). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Vorinstanz hat die von der Gehörsverletzung betroffenen Beschwerdeführenden auch bei den Parteikosten zu entlasten.⁴⁰

Die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdeführenden beläuft sich auf Fr. 4'417.30 (Honorar Fr. 4'000.--, Auslagen Fr. 101.50, Mehrwertsteuer Fr. 315.80) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Analog zur Verlegung der Verfahrenskosten hat die unterliegende Beschwerdegegnerschaft den Beschwerdeführenden die Hälfte der Parteikosten, ausmachend Fr. 2'208.65, zu ersetzen. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den Betrag. Die verbleibenden Parteikosten von Fr. 2'208.65 werden der Gemeinde zur Bezahlung auferlegt.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Bauentscheid der Gemeinde Oberbipp vom 30. August 2019 wird aufgehoben und die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Oberbipp zurückgewiesen.
2. Der Beschwerdegegnerschaft werden Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 600.-- zur Bezahlung auferlegt. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
3. a) Die Beschwerdegegnerschaft hat den Beschwerdeführenden einen Parteikostenanteil von Fr. 2'208.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften solidarisch für den Betrag.

b) Die Gemeinde Oberbipp hat den Beschwerdeführenden einen Parteikostenanteil von Fr. 2'208.65 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt H. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Oberbipp, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

⁴⁰ Vgl. VGE 2014/198 vom 6. August 2015 E. 4.4

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in 4 Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

