

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/18

Bern, 9. Mai 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

und



C._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung,
Bahnhofstrasse 30, 3713 Reichenbach im Kandertal

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach i. K.
vom 4. Januar 2019 (Baugesuch Nr. 567-16/18; Aufstockung Anbau)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 2. Mai 2018 bei der Gemeinde Reichenbach im Kandertal ein Baugesuch ein für den Umbau und die Sanierung des Wohn- und Gewerbehauses auf Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Dorfkernzone D. Gegen das Bauvorhaben erhoben die

Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 4. Januar 2019 erteilte die Gemeinde Reichenbach im Kandertal die Baubewilligung inklusive der drei beantragten Ausnahmegewilligungen (Unterschreitung der Dachneigung des Dachschleppers nach Art. 16 GBR¹, Unterschreitung des Gebäudeabstands nach Art. 33 GBR, Unterschreitung der Raumhöhe nach Art. 67 BauV²).

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 31. Januar 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragten die Aufhebung des Gesamtentscheids vom 4. Januar 2019 und die Erteilung des Bauabschlags.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, führte einen Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Eingabe vom 11. Februar 2018 verzichtete die Gemeinde auf eine Stellungnahme. Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Beschwerdeantwort vom 28. Februar 2019 die Abweisung der Beschwerde. Auf Verlangen des Rechtsamts reichte die Gemeinde am 26. März 2019 die Akten sämtlicher Baubewilligungsverfahren auf den Parzellen Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. E._____ und Nr. F._____ sowie einen Auszug des Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 30. August 2018 ein.

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

¹ Baureglement der Gemeinde Reichenbach vom 29. Mai 2006, genehmigt vom AGR am 5. März 2007, inkl. Änderungen vom 3. Dezember 2014.

² Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) .

³ 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).

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁴. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG⁵ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind Grundeigentümerin und Grundeigentümer der unmittelbar angrenzenden Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. F._____. Ihre Einsprache wurde abgewiesen. Sie sind damit durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Grenz- und Gebäudeabstand

a) Die Beschwerdeführenden rügen, entlang der gemeinsamen Parzellengrenze befinde sich auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin ein Anbau von 1994, welcher nun aufgestockt werden solle. Dabei würden die gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten. Die von der Vorinstanz erteilte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands hätte nicht erteilt werden dürfen. Im Dienstbarkeitsvertrag vom 10. Februar 1953 würden sie sich zwar gegenseitig das Recht einräumen, bis auf die Grenze bauen zu dürfen. Bei der Bewilligung werde jedoch nicht beachtet, dass die im Dienstbarkeitsvertrag vorausgesetzte Gegenseitigkeit wegen der einseitigen Bebauung der Nachbarparzelle nicht mehr bestehe. Auch das Regierungsstatthalteramt erachte den Dienstbarkeitsvertrag als zu allgemein formuliert, weshalb nicht ohne ihre Zustimmung gebaut werden dürfe.

⁴ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

⁵ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Die Beschwerdegegnerin entgegnet in ihrer Beschwerdeantwort vom 28. Februar 2019, das gegenseitige Grenzbaurecht sei mit dem Dienstbarkeitsvertrag gemäss klarem und unzweifelhaftem Wortlaut dauerhaft und auch für künftige Bauten erteilt worden. Eine beschränkte Ausübung hätte im Vertrag festgehalten oder mit anderen Beweismitteln belegt werden müssen. Mit der gängigen Formulierung der "Gegenseitigkeit" werde einzig verdeutlicht, dass beide Parteien sowohl berechtigt als auch belastet seien, führe aber keine Notwendigkeit von jeweils gleichzeitig auszuführenden Bauten herbei. Die beiden Gebäude stünden seit Jahrzehnten an der Grundstücksgrenze. Im Bereich der umstrittenen Erweiterung werde der bestehende Grenzanbau lediglich um ein Stockwerk erhöht. Folglich sei es unhaltbar, hierfür neuerdings Gebäude- und Grenzabstände vorzusehen. Die Unterschreitung des Gebäudeabstands sei sodann gestützt auf Art. 32 Abs. 6 GBR⁶ i.V.m. Art. 15 NBRD⁷ zulässig.

b) Die massgebenden Bestimmungen im GBR zum Grenz- und Gebäudeabstand lauten wie folgt:

Art. 32 Unterschreiten der Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund durch Bauteile

¹ Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt.

² Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 des Baugesetzes gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff EG zum ZBG) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 33 Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zwischen zwei Gebäuden muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechts darf der Gebäudeabstand von 6 m nicht unterschritten werden.

³ Die Gebäudeabstände innerhalb der Zone für öffentliche Nutzungen richten sich nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen öffentlichen Überbauung.

⁶ Baureglement der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 29. Mai 2006, genehmigt durch das AGR am 5. März 2007, mit Änderung vom 3. Dezember 2014.

⁷ Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13).

⁴ Für bewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 29 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem demselben Grundstück und mit Zustimmung des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten auf 4 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen tangiert werden. Für unbewohnte An- und Nebenbauten kann der Zusammenbau bewilligt werden.

⁵ 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 Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

⁶ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau.

Art. 15 Abs. 1 NBRD enthält unter dem Titel "Abstände nach Ortsgebrauch" folgende Bestimmung:

An Orten, wo traditionell oder aufgrund bisherigen Rechts die Gebäude zusammengebaut sind (geschlossene Bauweise) oder nur geringe Gebäudeabstände aufweisen (annähernd geschlossene Bauweise), ist diese Bauweise beizubehalten, soweit es die Erhaltung der Eigenart der Ortschaft erfordert.

c) Auf den Grundstücken Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. E. _____ (im Eigentum der Beschwerdegegnerin) und Nr. F. _____ (im Eigentum der Beschwerdeführenden) lastet je als Recht sowie als Last ein Grenzbaurecht. Dieses basiert auf dem Dienstbarkeitsvertrag vom 10. Februar 1953.⁸ Gemäss Ziffer 1 der Vertragsbestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrags räumen sich die Parteien auf alle Zeiten gegenseitig das Recht ein, bis auf die Grenze zwischen ihren beiden Grundstücken bauen zu dürfen. Dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung folgend gilt dieses Näherbaurecht "für alle Zeiten" und damit auch für Bauvorhaben, welche nach Abschluss dieses Vertrags realisiert wurden bzw. werden. Wie die Beschwerdegegnerin richtig vorbringt, bedeutet die in der Bestimmung erwähnte Gegenseitigkeit, dass das Grenzbaurecht auf beiden Parzellen als Recht und als Last verankert wird. Diese Gegenseitigkeit setzt – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden – nicht voraus, dass das Grenzbaurecht gleichzeitig von beiden Seiten ausgeübt werden muss. Wieso der Dienstbarkeitsvertrag zu allgemein formuliert sein soll, begründen die Beschwerdeführenden nicht näher und ist nicht nachvollziehbar. Der Wortlaut der erwähnten Bestimmung ist klar und unmissverständlich. Mit dem erwähnten Dienstbarkeitsvertrag und dem gestützt darauf grundbuchlich verankerten Grenzbaurecht

⁸ Beilage 1 der Beschwerde.

liegt somit die schriftliche Zustimmung der Beschwerdeführenden zur Unterschreitung des Grenzabstands im Sinne von Art. 32 Abs. 1 GBR vor.

d) Damit an die Grenze gebaut werden kann, muss gemäss Art. 32 Abs. 1 GBR zusätzlich der vorgeschriebene Gebäudeabstand eingehalten werden. Soweit die Beschwerdegegnerin sinngemäss vorbringt, vorliegend sei gar kein Gebäudeabstand einzuhalten, so kann ihr nicht gefolgt werden. Wie sie zwar richtig vorbringt, bleibt beim Gebäudeabstand gemäss Art. 33 Abs. 6 GBR die Befugnis des Zusammenbaus vorbehalten und es fehlt (mit Ausnahme des hier nicht anwendbaren Zusammenbaus von unbewohnten An- und Nebenbauten nach Art. 33 Abs. 4 GBR) eine nähere Regelung zur geschlossenen Bauweise im GBR, weshalb auf Art. 15 Abs. 1 NBRD als ergänzendes Recht zurückgegriffen werden kann. Entgegen ihrer Ansicht gelangt diese Bestimmung jedoch vorliegend nicht zur Anwendung, da die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise vorliegend nicht im Interesse des Ortsbildschutzes steht. So ist die Dorfkernzone Reichenbach nicht geprägt durch eine geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise; die Gebäude der Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin sind entlang der G._____strasse die einzigen Häuser, die zusammengebaut sind. Die umstrittene Erweiterung auf Höhe des Erdgeschosses um zwei Zimmer inkl. darüber liegender Terrasse befindet sich sodann auf der Südseite des Hauptgebäudes der Beschwerdegegnerin und damit auf der strassenabgewandten Seite der Parzelle. Das umstrittene Bauvorhaben bzw. die damit vorgesehene Unterschreitung des Gebäudeabstands ist aus diesen Gründen nicht für die Erhaltung der Eigenart der Ortschaft erforderlich. Damit ist vorliegend ein Gebäudeabstand einzuhalten, welcher gestützt auf Art. 33 Abs. 1 i.V.m. Art. 50 Abs. 1 GBR sechs Meter beträgt, wobei sich dieser im Falle der Anwendbarkeit von Art. 33 Abs. 5 GBR auf 3 m reduziert. So oder so wird der Gebäudeabstand vom umstrittenen Erweiterungsbau gegenüber dem Gebäude der Beschwerdeführenden nicht eingehalten.

Auch aus dem Einwand, wonach die beiden Häuser schon seit mehreren Jahrzehnten zusammengebaut seien und es lediglich um eine Erweiterung des bestehenden Grenzanbaus gehe, lässt sich nichts zu Gunsten der Beschwerdegegnerin ableiten. Mit diesem Einwand scheint sich die Beschwerdegegnerin auf die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG zu berufen. Vorliegend hat die Gemeinde – trotz Aufforderung – die ursprünglichen Baubewilligungen der beiden Hauptgebäude auf den Parzellen der Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin nicht eingereicht, weshalb nicht überprüft werden konnte, ob diese Bauten ursprünglich formell rechtmässig bewilligt

wurden. Unabhängig von dieser Frage kann sich die Beschwerdegegnerin jedoch nicht auf den Besitzstand stützen, da mit der umstrittenen Erweiterung die durch die Unterschreitung des Gebäudeabstands bestehende Rechtswidrigkeit verstärkt würde (Art. 3 Abs. 2 BauG). Gleiches gilt für den neuen Anbau mit Treppenhaus und neuen Räumen auf allen Ebenen auf der Ostseite des bestehenden Hauses der Beschwerdegegnerin. Auch diese Erweiterung ist für die Erhaltung der Eigenart der Ortschaft nicht erforderlich, hält den reglementarischen Gebäudeabstand nicht ein und verstärkt die Rechtswidrigkeit.

3. Ausnahme nach Art. 26 BauG

a) Mit dem angefochtenen Entscheid erteilte die Gemeinde für das umstrittene Vorhaben eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands nach Art. 33 GBR. Eine Begründung dieser Ausnahme lässt sich weder dem Entscheid noch dem vom Rechtsamt bei der Gemeinde edierten Auszug des Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 30. August 2018 entnehmen.

b) Die Beschwerdeführenden bringen sinngemäss vor, die von der Vorinstanz erteilte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands hätte nicht erteilt werden dürfen.

Die Beschwerdegegnerin hat mit Schreiben vom 3. Mai 2018 ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung eingereicht, ohne darin näher zu begründen, wieso sie auf eine Ausnahme angewiesen ist und worin die "besonderen Verhältnisse" im Sinne von Art. 26 BauG bestehen. In der Beschwerdeantwort vom 28. Februar 2019 bringt sie vor, aufgrund des seit Jahrzehnten bestehenden Zusammenbaus der beiden Gebäude sei es unhaltbar, vorliegend neuerdings einen Gebäudeabstand vorzusehen. Die geschlossene Bauweise sei für den vorliegenden Bereich beizubehalten. Die Gewährung der Ausnahme widerspreche weder öffentlichen noch privaten Interessen. Ihr Umbau diene vielmehr dem lokalen Gewerbe und entspreche folglich dem in Art. 41 Abs. 4 GBR für die G._____strasse vorgesehenen Zweck.

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 an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der abgewichen werden soll, und von Art und Mass der verlangten Abweichung.⁹

d) Die für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG notwendigen besonderen Verhältnisse lassen sich vorliegend nicht daraus ableiten, dass die beiden Hauptgebäude im Bereich des Erdgeschosses zusammengebaut sind. Dieser Umstand stellt keinen wichtigen oder gar zwingenden Grund dar, dass auch sämtliche An- oder Nebenbauten auf diesen Parzellen zusammenzubauen sind bzw. der Gebäudeabstand von solchen An- und Nebenbauten ebenfalls unterschritten werden dürfte. Es sind keine objektiven Besonderheiten im Zusammenhang mit dem Baugrundstück oder des Bauvorhabens (z.B. Lage und Form der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrundes, Art des Bauvorhabens, technische Besonderheit der Nutzung) erkennbar, welche eine Unterschreitung des Gebäudeabstands rechtfertigen könnte. Der blosse Wunsch nach

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 26-27 N. 4

einer optimalen Nutzung oder einer besseren Lösung genügt nicht.¹⁰ Die Schaffung von verbesserten bzw. vergrösserten Platzverhältnissen für das angesiedelte Gewerbe sowie die darüber liegenden Wohnungen vermag daher keine Ausnahme zu rechtfertigen. Gleiches gilt für den ostseitigen Anbau mit neuem Treppenhaus, neuem Büro im Erdgeschoss und Wohnraumerweiterungen im Ober- und Dachgeschoss. Die Beschwerdegegnerin bringt zwar vor, dass die Einhaltung der Bauabstände für die vorliegenden Bauten unhaltbar sei, begründet dies jedoch nicht näher. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin sind gewisse Erweiterungen durchaus auch unter Einhaltung der Bauabstandsvorschriften möglich. Dazu kommt, dass die Bauparzelle im südlichen Bereich noch über eine grössere unbebaute Fläche verfügt. Die besonderen Verhältnisse für die Unterschreitung des Gebäudeabstands liegen nicht vor.

4. Gleichbehandlung im Unrecht

a) Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass auch beim Bau der auf ihrer Parzelle befindlichen Halle im Jahr 1994 keine weitere Zustimmung der Nachbarn erforderlich gewesen sei. Auch den Beschwerdeführenden sei sodann im Jahr 2015 eine Erweiterung der Balkone im Grenzabstand bewilligt worden, ohne dass sie dafür die Zustimmung erteilt hätte. Es sei folglich stossend, wenn knapp drei Jahre später für den Grenzbau nicht auf die gleiche Begründung abgestellt werden und die Ausnahme nicht erteilt werden könnte. Die Gemeinde habe sämtliche Beteiligten in gleichen Situationen gleich zu behandeln.

b) Das Gebot rechtsgleicher Behandlung nach Art. 8 Abs. 1 BV¹¹ ist ein verfassungsmässiges Recht. Die Rechtsgleichheit gebietet, Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln.¹² Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung geht dem Rechtsgleichheitsprinzip, und damit dem Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, in der Regel vor. Auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht ausnahmsweise ein Anspruch, wenn die Behörde nicht nur in einem oder einigen Fällen,

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5.

¹¹ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101).

¹² Regina Kiener/Walter Kälin, Grundrechte, 2. Auflage, Bern 2013, S. 414.

sondern in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht gesetzeskonform handeln werde. Selbst wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, können öffentliche Interessen oder berechnigte Interessen Dritter an einer gesetzmässigen Rechtsanwendung der Gleichbehandlung im Unrecht entgegenstehen.¹³

c) Es trifft zwar zu, dass die Gemeinde die Lagerhalle Ende 1993 bewilligte, ohne sich zur Unterschreitung des Gebäudeabstands zu äussern. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Gemeinde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und bei Näherbaurechten nach Art. 32 Abs 1 GBR entgegen dieser Vorgabe die Einhaltung des Gebäudeabstands ignoriert. Für eine solche Praxis gibt es keine Indizien. Vielmehr macht die Gemeinde mit dem angefochtenen Entscheid deutlich, dass sie sich der grundsätzlichen Notwendigkeit der Einhaltung des Gebäudeabstands trotz gegenseitigem Grenzbaurecht sehr wohl bewusst ist. Aus dem Umstand, dass sie im vorliegenden Fall – zu Unrecht – eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gebäudeabstands erteilt hat, lässt sich ebenfalls keine gesetzeswidrige Praxis in diesem Sinne ableiten. So stellt die Beurteilung von Ausnahmegesuchen nach Art. 26 BauG stets eine Einzelfallbeurteilung dar und zudem ist weder bekannt noch wird von der Beschwerdegegnerin behauptet, dass die Gemeinde solche Ausnahmen zur Unterschreitung des Gebäudeabstands bei Erweiterungsbauten in steter Praxis erteilen würde. Die von der Beschwerdegegnerin erwähnte Balkonerweiterung, welche die Gemeinde den Beschwerdeführenden mit Entscheid vom 6. Oktober 2015 bewilligte, stellt schliesslich keinen vergleichbaren Fall dar, da für Balkone andere Abstandsregelungen gelten (vgl. Art. 30 Abs. 1 GBR). Die Voraussetzungen für eine Gleichbehandlung im Unrecht sind damit nicht erfüllt.

5. Ergebnis und Kosten

a) Zusammenfassend hat die Gemeinde für die Unterschreitung des Gebäudeabstands zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erteilt. Der Gebäudeabstand gemäss GBR muss vom Bauvorhaben eingehalten werden. Dies trifft nicht nur auf den vorliegend in erster Linie umstrittenen Erweiterungsbau mit Terrasse angrenzend an die Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. F._____ der Beschwerdeführenden zu, sondern auch auf den ostseitigen Anbau angrenzend an die

¹³ BGer 1C_400/2014 vom 4.12.2014, E. 2.3.

Parzelle Reichenbach im Kandertal Grundbuchblatt Nr. H._____. Auch dort wird der Gebäudeabstand gemäss GBR unterschritten und es bestehen keine besonderen Verhältnisse für eine Ausnahmegewilligung. In Gutheissung der Beschwerde ist daher dem Bauvorhaben der Bauabschlag zu erteilen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹⁴). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 2'000.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

Die amtlichen Kosten für das erstinstanzliche Baubewilligungsverfahren von Fr. 1'811.65 hat in jedem Fall die Beschwerdegegnerin als Baugesuchstellerin zu tragen (Art. 52 Abs. 1 BewD¹⁶).

Da die Beschwerdeführenden nicht anwaltlich vertreten waren, sind keine Parteikosten angefallen (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Auch sind hier die Voraussetzungen für eine Parteientschädigung nach Art. 104 Abs. 2 VRPG nicht erfüllt, weil das Verfahren nicht besonders aufwändig war.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtentscheid der Gemeinde Reichenbach im Kandertal vom 4. Januar 2019 wird aufgehoben. Dem Baugesuch vom 2. Mai 2018 wird der Bauabschlag erteilt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

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)

¹⁶ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

3. Die Kosten des erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahrens von Fr. 1'811.65 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Reichenbach, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident