



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2019/222

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 14. April 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Frau Rechtsanwältin D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung,
Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen vom 22. Oktober 2019 (Baugesuch Nr. 78/12; Verlängerung Gesamtbauentscheid)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde erteilte dem Beschwerdegegner am 15. Mai 2014 die Baubewilligung für den Anbau einer Einstellhalle, einer Gartenhalle sowie einer Terrasse an das bestehende Einfamilienhaus (Baugesuch Nr. 78/12). Dieser Bauentscheid wurde vom Bundesgericht mit Urteil vom 25. Januar 2017 bestätigt und rechtskräftig.¹ Die Parzelle Wohlen bei Bern Grundbuchblatt Nr. G._____ liegt in der Wohnzone 1-geschossig.

Am 23. April 2019 reichte der Beschwerdegegner bei der Gemeinde Wohlen bei Bern ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung um zwei Jahre ein. Dagegen erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Mit Bauentscheid (kleine Baubewilligung) vom 22. Oktober 2019 verlängerte die Gemeinde die Geltungsdauer des Gesamtbauentscheids vom 15. Mai 2014 um maximal zwei Jahre seit Rechtskraft dieser Verfügung.

¹ BGer 1C_317/2016 vom 25.1.2017 (vgl. BVD 110/2014/69)

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 1. November 2019 bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE, seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion BVD) Beschwerde ein. Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung vom 22. Oktober 2019 betreffend die Verlängerung der Baubewilligung.

3. Die Beschwerde wurde am 20. Januar 2020 an das Rechtsamt weitergeleitet, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet.² Das Rechtsamt holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch.

Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 13. Februar 2020, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Beschwerdegegner schliesst mit Beschwerdeantwort vom 20. Februar 2020 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung der Verfügung der Gemeinde. Die Beteiligten erhielten Gelegenheit, zu den Eingaben Stellung zu nehmen. Davon machte der nunmehr anwaltlich vertretene Beschwerdeführer mit Eingabe vom 27. März 2020 Gebrauch.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Entscheide über die Verlängerung einer Baubewilligung können wie Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 41 Abs. 4 BewD³ i.V.m. Art. 40 BauG⁴). Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Der Beschwerdeführer ist als Nachbar vom Vorhaben betroffen. Er hat sich am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und ist mit seiner Einsprache nicht durchgedrungen. Er ist daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 40 Abs. 2 BauG).

c) Umstritten ist, ob die Beschwerde rechtzeitig eingereicht wurde. Der Beschwerdegegner macht geltend, erst mit Verfügung des Rechtsamts vom 21. Januar 2020 sei er informiert worden, dass eine Beschwerde eingegangen sei. Es sei nicht erwiesen, dass die vom 26. November 2019 datierende Beschwerde tatsächlich im Briefumschlag eingereicht worden sei, welche den Poststempel vom 1. November 2019 trage. Es könne sich auch um andere Unterlagen gehandelt haben. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, die Beschwerde datiere richtigerweise vom 26. Oktober 2019, sei am 1. November 2019 der Post übergeben worden und am 4. November 2019 bei der BVD eingegangen. Die gesetzliche Frist sei damit eingehalten. Die Verzögerung bei der internen Weiterleitung könne nicht ihm angelastet werden.

Die Beschwerdefrist beträgt 30 Tage seit Eröffnung des Entscheides (Art. 40 BauG). Die vorliegende Beschwerde datiert vom "26.11.2019". Der Frankaturkleber der Post auf dem Briefumschlag trägt das Datum vom 1. November 2019, die Eingabe ging am 4. November bei der BVD ein. Nach dem 4. November 2019 gingen bei der BVD keine weiteren Eingaben des

² 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)

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

Beschwerdeführers ein, auch nicht in Zusammenhang mit dem damals hängigen Verfahren BVD 110/2019/151. Es besteht kein Anlass daran zu zweifeln, dass der Briefumschlag mit Postaufgabe vom 1. November 2019 die vorliegende Beschwerde enthielt. Die 30-tägige Beschwerdefrist ist gewahrt.

d) Der Beschwerdegegner bringt vor, die Beschwerde sei soweit erkennbar nicht eingeschrieben und daher nicht formgerecht gesendet worden. Die Formvorschriften für die Zustellung gemäss Art. 44 Abs. 2 VRPG⁵ gelten nur für die Behörden. So müssen Verfügungen und Entscheide mit eingeschriebener Post eröffnet werden. Den Beschwerdeführenden ist es demgegenüber freigestellt, ihre Beschwerde mit normaler oder eingeschriebener Post einzureichen. Allerdings tragen sie die Beweislast dafür, dass sie ihre Eingabe rechtzeitig der schweizerischen Post übergeben haben, weshalb es sich dennoch empfiehlt, eine Beschwerde mit eingeschriebener Post zu versenden.

e) Die Beschwerde enthält einen Antrag und eine Begründung und ist unterschrieben (vgl. Art. 32 Abs. 2 VRPG). Sie wurde formgerecht eingereicht.

f) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Gemeinde. Gegenstand der angefochtenen Verfügung ist die Verlängerung der Baubewilligung für den Anbau einer Einstellhalle, einer Gartenhalle sowie einer Terrasse an das bestehende Einfamilienhaus (Baugesuch Nr. 78/12). Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁶ Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens kann nur die Verlängerung der Baubewilligung sein. Soweit der Beschwerdeführer rügt, die Gemeinde sei baupolizeilich nicht eingeschritten, als der Beschwerdegegner auf seiner Parzelle diverse unbewilligte Projekte ausgeführt habe, sprengt dies den Rahmen des Verfahrensgegenstandes. Darauf ist nicht einzutreten.

g) Soweit sich die Beschwerde gegen die Verlängerung der Baubewilligung richtet, ist darauf einzutreten.

2. Verlängerung der Baubewilligung

a) Eine Baubewilligung ist drei Jahre gültig. Sie erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde oder die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Vorbehalten sind Fälle, in denen die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen noch nicht genutzt werden kann (vgl. Art. 42 Abs. 2 BauG). Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer der Baubewilligung nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben (Art. 42 Abs. 3 BauG).

b) Der Beschwerdeführer macht geltend, seit der Erteilung der Baubewilligung seien auf der westlichen Seite der Parzelle G._____ massgebliche Veränderungen ohne Baubewilligung vorgenommen worden. Diese hätten Auswirkungen bis in den Bereich, welcher von der zu verlängernden Baubewilligung betroffen sei. Zur Begründung erwähnt er den Gartensitzplatz auf zwei Terrassen, der zuerst als Böschungssicherung deklariert worden sei.

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8

Die Gemeinde bringt vor, die vom Beschwerdeführer genannten Bauarbeiten hätten keinen Zusammenhang mit dem vorliegenden Projekt. Die massgebenden rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse hätten sich seit Erteilung der Baubewilligung vom 15. Mai 2014 nicht geändert. Der Beschwerdegegner weist darauf hin, dass der vom Beschwerdeführer erwähnte Sitzplatz im nordwestlichen Parzellenteil liege und damit eine andere Lage auf dem Grundstück habe als das vorliegende Vorhaben. Mit der Verlängerung der Baubewilligung und dem Garagenprojekt habe dieser Sitzplatz nichts zu tun.

c) Veränderte Verhältnisse können einer Verlängerung der Baubewilligung entgegenstehen. Die Verlängerung ist aber nur dann ausgeschlossen, wenn sich die für das Bauvorhaben massgebenden rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid so geändert haben, dass die Baubewilligung heute nicht mehr erteilt werden könnte.⁷ Mit anderen Worten sind nicht alle Veränderungen auf der Parzelle "massgebend". Die Veränderungen müssen dazu führen, dass das Vorhaben, dessen Baubewilligung verlängert werden soll, deswegen den anwendbaren Normen nicht mehr entspricht.

d) Der Beschwerdegegner begann etwa im Jahr 2016, den nordwestlichen Bereich seiner Parzelle umzugestalten. Dieser terrassenartiger Gartensitzplatz bildete inzwischen Gegenstand eines eigenen Baubewilligungs- und Beschwerdeverfahrens (Baugesuch Nr. 82/17, BVD 110/2019/151). Die Rüge des Beschwerdeführers, dass im westlichen Teil der Parzelle Nr. G._____ Veränderungen erfolgt seien, die sich auf das Bauvorhaben bzw. heute die Baubewilligung des Beschwerdegegners auswirken würden, ist nicht neu. Bereits im Beschwerdeverfahren gegen die Baubewilligung vom 15. Mai 2014 (Baugesuch Nr. 78/12) hatte der Beschwerdeführer diese nordwestlichen Terrainveränderungen vergeblich ins Feld geführt.⁸ Das Bundesgericht hielt fest, für die Frage der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts sei der Zustand gemäss den Bauplänen massgebend. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das Bauprojekt wegen den geltend gemachten Aufschüttungen unrechtmässig sein solle.⁹ Es ist auch heute nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer nicht dargelegt, inwiefern sich der nordwestliche Gartensitzplatz auf die Verlängerung der Baubewilligung auswirken sollte. Die Bereiche der beiden Vorhaben überschneiden sich nicht. Das Bauvorhaben gemäss Baubewilligung vom 15. Mai 2014 betrifft den tiefer gelegenen südlichen Parzellenteil; die geplante Terrasse, Gartenhalle und Einstellhalle liegen südlich vor dem Wohnhaus, zur Strasse hin. Der nordwestliche Gartensitzplatz und das vorliegende Bauvorhaben sind zwei unterschiedliche und örtlich getrennte Vorhaben, die keinen Zusammenhang haben. Für die Verlängerung der vorliegenden Baubewilligung ist der weiter oben gelegene, terrassenartige Gartensitzplatz irrelevant. Eine massgebende Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Verlängerung der Baubewilligung (Baugesuch Nr. 78/12) auswirken würde, ist nicht erfolgt.

e) Der Beschwerdeführer rügt, nicht alle Fach- und Amtsstellen hätten der Verlängerung der Baubewilligung zugestimmt. Insbesondere von der BKW liege trotz wiederholter Mahnung der Gemeinde keine entsprechende Bestätigung vor. Eine vertiefte Auseinandersetzung, ob sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seit der Verfügung vom 22. Oktober 2019 (gemeint ist wohl: Baubewilligung vom 15. Mai 2014) wesentlich verändert hätten, habe zum Vornherein nicht stattfinden können.

Die betroffenen Behörden sind vor dem Entscheid über die Verlängerung anzuhören (Art. 52 Abs. 3 BauG). Darunter sind die Behörden von Bund und Kanton zu verstehen, die im

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 42 N. 5

⁸ Vorakten Baugesuch Nr. 78/12, grüner Ordner, Fotobeilagen in Faszikel 9.7

⁹ BGer 1C_317/2016 vom 25.1.2017 E. 1.7 und 3.4, Vorakten Baugesuch Nr. 78/12, grüner Ordner, Faszikel 9.1

Baubewilligungsverfahren einen Amts- oder Fachbericht zu erstatten oder eine besondere Bewilligung zu erteilen hatten (vgl. Art. 21 BewD). Die Parzelle Nr. G._____ ist schon lange überbaut und mit Elektrizität erschlossen. Die BKW hielt in ihrer Stellungnahme im Baubewilligungsverfahren Nr. 78/12 denn auch lediglich fest: "Die elektrische Energieversorgung für das geplante Bauvorhaben ist bestehend. Versetzung, Verstärkung von bestehenden Hausanschlüssen (Kabel, Hausanschlusskasten) gehen zu Lasten des Hauseigentümers."¹⁰ Im Baubewilligungsverfahren betreffend Verlängerung der Baubewilligung forderte die Gemeinde die BKW mehrmals zur Stellungnahme auf. Mit Anweisung vom 7. August 2019 setzte die Gemeinde der BKW eine letzte Frist dafür und hielt in Ziffer 1.2 des Sachverhalts fest: "Ohne Rückmeldung gehen wir davon aus, dass die massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse sich nicht wesentlich verändert haben." Die BKW hat somit der Verlängerung durch ihr qualifiziertes Schweigen zugestimmt. Die anderen Fachstellen bestätigten explizit, dass ihre Amts- und Fachberichte weiterhin Gültigkeit hätten, und stimmten der Verlängerung der Baubewilligung zu.

Die Gemeinde hat die Baubewilligung demnach zu Recht verlängert.

f) Der Beschwerdegegner ersucht um Mitteilung, wann die Verlängerung der Baubewilligung in Kraft trete und wie lange sie gültig sei. Wird über ein Fristverlängerungsgesuch, das vor Ablauf der Geltungsdauer eingereicht wurde, erst nach Ablauf dieser Frist entschieden, läuft die neue Frist nach Praxis und Lehre erst ab Rechtskraft der Verlängerungsbewilligung.¹¹ Dementsprechend hat auch die Gemeinde verfügt, dass die Verlängerung um zwei Jahre ab Rechtskraft ihrer Verfügung gelte.

3. Vertrauensschutz

a) Der Beschwerdegegner bringt vor, die Baubewilligung sei bis am 24. Januar 2020 gültig gewesen. Die Gemeinde habe am 16. Dezember 2019 schriftlich bestätigt, dass die Verlängerung der Baubewilligung rechtskräftig geworden sei. Da die BVD erst am 21. Januar 2020 mitgeteilt habe, dass eine Beschwerde eingegangen sei, sei der rechtzeitige Baubeginn durch einen behördlichen Fehler verunmöglicht worden.

b) Der in Art. 5 Abs. 3 und 9 BV¹² verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges behördliches Verhalten, auf das sie berechtigterweise vertrauen durfte, sofern sie gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann.¹³ Falsche Auskünfte einer zuständigen Behörde können somit unter Umständen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtssuchenden gebieten. Als Disposition gilt auch das Unterlassen von vorteilhaften Dispositionen, für welche die falsche Auskunft ursächlich war.¹⁴

Die Baubewilligung vom 15. März 2014 wurde mit Bundesgerichtsurteil vom 25. Januar 2017 rechtskräftig (vgl. Art. 61 BGG¹⁵) und war danach drei Jahre gültig. Die Geltungsdauer der Baubewilligung war somit noch nicht abgelaufen, als der Beschwerdegegner von der Gemeinde am 16. Dezember 2019 die schriftliche Auskunft erhielt, dass der Entscheid über die

¹⁰ Stellungnahme der BKW vom 25. November 2013, Vorakten Baugesuch Nr. 78/12, grüner Ordner, Faszikel 3.3

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 42 N. 5b

¹² Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹³ BGE 137 I 69 E. 2.5.1; BGE 131 II 627 E. 6.1; BGE 129 I 161 E. 4.1

¹⁴ BGE 121 V 65 E. 2 b

¹⁵ Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110)

Verlängerung der Baubewilligung rechtskräftig sei. Die Unrichtigkeit der Auskunft konnte damals weder von der Gemeinde noch vom Beschwerdeführer erkannt werden. Der Beschwerdegegner durfte somit darauf vertrauen, dass die Baubewilligung weitere zwei Jahre gültig sei und er mit dem Bau nicht umgehend beginnen musste. Durch die Verfügung des Rechtsamts der BVD erhielt er frühestens am 22. Januar 2020 Kenntnis, dass doch eine Beschwerde eingegangen sei. In diesem Zeitpunkt verblieben nur einzelne Tage für den Baubeginn, der auch noch hätte vertraglich geregelt und organisiert werden müssen, was faktisch nicht machbar ist. Wie es sich genau damit verhält, braucht bei diesem Ausgang des Verfahrens aber nicht entschieden zu werden. Es kann offen bleiben, ob die Verlängerung der Baubewilligung auch aus Gründen des Vertrauensschutzes zu bestätigen wäre.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁶).

b) Der Beschwerdegegner war nicht anwaltlich vertreten und hat daher keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Wohlen bei Bern vom 22. Oktober 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin D._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, Departement Bau und Planung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier 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.