



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2020/10

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 22. Juni 2020

in der Beschwerdesache zwischen

C._____
Beschwerdeführer

und

E._____
Beschwerdegegnerin 1

A._____
Beschwerdegegner 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt G._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leissigen, Gemeindeverwaltung, Nythartweg 1,
3706 Leissigen

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 17. Dezember 2019 (bbew 105/2019; Mehrfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin und der Beschwerdegegner (in der Folge: Beschwerdegegnerschaft) reichten am 26. März 2019 bei der Gemeinde Leissigen ein Baugesuch ein für den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf Parzelle Leissigen Grundbuchblatt Nr. I._____. Der vom Bauvorhaben betroffene Teil der Parzelle liegt in der Wohnzone W2a. Gleichzeitig liegt die Parzelle im Perimeter des Uferschutzplans. Betroffen ist der Uferschutzplan Nr. 2 "Riedbach – Under i Ey" der Gemeinde Leissigen vom 18. Mai 1995. Das Baugesuch lag erstmals vom 18. April bis 20. Mai 2019 öffentlich auf. Am 24. Mai 2019 reichte der Beschwerdeführer einen

ersten Fachbericht zum Bauvorhaben ein. Nachdem die Beschwerdegegnerschaft das Baugesuch angepasst hatte, wurde es vom 29. August bis 30. September 2019 ein zweites Mal öffentlich aufgelegt. Am 30. September 2019 reichte der Beschwerdeführer erneut einen Fachbericht ein. Mit Gesamtentscheid vom 17. Dezember 2019 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung inklusive einer Ausnahmegewilligung für die Ausrichtung der Wohn- und Arbeitsräume (Art. 64 BauV¹) und einer Ausnahmegewilligung für den grossen Grenzabstand gegen Norden (Art. 212 und A413 GBR²).

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 17. Januar 2020 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt, die Ausnahmegewilligung für die Ausrichtung des grossen Grenzabstands nach Norden sei nicht zu gewähren, der Gesamtentscheid sei entsprechend anzupassen und das Bauvorhaben in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli beantragt in seiner Stellungnahme vom 28. Januar 2020, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Die Beschwerdegegnerschaft beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 5. Februar 2020, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventuell sei die Beschwerde abzuweisen; subeventuell sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen. Die Gemeinde Leissigen beantragt in ihrer Stellungnahme vom 18. Februar 2020, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventuell sei die Beschwerde abzuweisen.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) 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 BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) 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). Einsprecherinnen und Einsprecher sind allerdings nur dann zur Beschwerde befugt, soweit sie einspracheberechtigt waren.⁶ Zur Einsprache befugt sind unter anderem private Organisationen, wenn sie eine juristische Person sind und rein ideelle Zwecke

¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

² Baureglement der Einwohnergemeinde Leissigen vom 28. Februar 2011

³ 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)

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

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

⁶ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40–41 N. 4

verfolgen (Art. 35a Abs. 1 BauG). Dabei können die privaten Organisationen nach Artikel 35a nur Rügen erheben in Rechtsbereichen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden (Art. 35c Abs. 3 BauG).

Die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers wird von den Beschwerdegegnern, der Gemeinde Leissigen und dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli bestritten. Einerseits habe der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren keine Einsprache erhoben, sondern nur einen Fachbericht eingereicht. Andererseits lege der Beschwerdeführer nicht dar, weshalb er als private Organisation zur Beschwerdeführung legitimiert sei.

Beim Beschwerdeführer handelt es sich gemäss Art. 1 der Vereinsstatuten⁷ um einen Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB⁸ und damit um eine juristische Person. Aus Art. 2 der Vereinsstatuten ergibt sich, dass er ausschliesslich gemeinnützige Ziele und damit rein ideelle Zwecke verfolgt. Die aktuellen Vereinsstatuten stammen vom 12. Februar 2010 und haben die Statuten vom 15. Februar 1964 ersetzt. Daraus ist ersichtlich, dass der Verein deutlich über zehn Jahre existiert. Damit erfüllt der Beschwerdeführer die Voraussetzungen von Art. 35a und 35c BauG und war im Rahmen seines statutarischen Zwecks zur Einsprache befugt. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachte Rüge betreffend Einhaltung des grossen Grenzabstands liegt innerhalb dieses Rahmens. Er beabsichtigt damit das Freihalten von Durchblicken zum See sicherzustellen, was den Vereinszweck in Art. 2 Bst. a der Vereinsstatuten betrifft (Schutz und Förderung der Natur-, Landschafts- und Kulturwerte der Seenlandschaft).

c) Allerdings hat der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren keine Einsprache, sondern nur einen negativen Fachbericht eingereicht. Für die kantonale Denkmalpflege (KDP) hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass solange die KDP ihren negativen Amtsbericht im Verlauf des Verfahrens innerhalb der Einsprachefrist abgibt, es überspitzt formalistisch wäre, als Voraussetzung für eine allfällige Beschwerde der Amtsstelle an die BVD zusätzlich eine förmliche Einsprache zu verlangen.⁹ Diese Rechtsprechung lässt sich auch auf den Beschwerdeführer übertragen. Gemäss Art. 3 Abs. 1 der Überbauungsvorschriften¹⁰ sind für die architektonische Gestaltung von Bauten innerhalb des Wirkungsbereiches des Uferschutzplans der Beschwerdeführer bzw. die regionalen Vertreter des Natur- und Heimatschutzes in der Projektierungsphase zur Beratung beizuziehen. Der Einbezug des Beschwerdeführers als Fachbehörde war im vorliegenden Fall also gesetzlich vorgesehen. Zwar hat der Beschwerdeführer seinen Fachbericht erst am 24. Mai 2019 und damit erste nach Ablauf der Einsprachefrist am 20. Mai 2019 eingereicht. Wie es sich in einem solchen Fall verhält, hat das Verwaltungsgericht nicht entschieden. Zum Fachbericht aufgefordert wurde der Beschwerdeführer aber bereits mit Verfügung vom 24. April 2019 während der laufenden Einsprachefrist, wobei ihm Frist bis 24. Mai 2019 und damit bis nach Ablauf der Einsprachefrist gesetzt wurde. Somit wusste der Beschwerdeführer bereits während der Einsprachefrist, dass er einen (negativen) Fachbericht einreichen würde. Auch hier wäre es daher überspitzt formalistisch, wenn der Beschwerdeführer parallel dazu noch eine Einsprache hätte erheben müssen. Der Beschwerdeführer ist somit zur Beschwerde befugt.

d) Die Beschwerdegegner machen zudem geltend, die Beschwerde sei 31 Tage nach Eröffnung des angefochtenen Gesamtentscheids und damit zu spät eingereicht worden. Gemäss Eröffnungsformel wurde der angefochtene Gesamtentscheid dem Beschwerdeführer per E-Mail zugestellt. Der Entscheid datiert vom 17. Dezember 2019. Damit wäre die Beschwerdefrist am

⁷ Abrufbar unter: www.u-t-b.ch > Verband > Statuten

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

⁹ BVR 2018 S. 469 E. 4

¹⁰ Überbauungsvorschriften zum Uferschutzplan der Gemeinde Leissigen vom 18. Mai 1995

16. Januar 2020 abgelaufen und die Beschwerde vom 17. Januar 2020 verspätet. Allerdings ist eine Zustellung per E-Mail an einen Beschwerdebefugten nicht zulässig. Verfügungen und Entscheide werden grundsätzlich durch die Post zugestellt. Ausser bei Massenverfügungen und vorbehältlich anders lautender Gesetzgebung werden Verfügungen und Entscheide entweder mit eingeschriebener Post oder mit gerichtlicher Urkunde eröffnet. Die Zustellung kann auch mit gewöhnlicher Post erfolgen, soweit kein Zustellungsnachweis erforderlich ist (Art. 44 Abs. 1 und 2 VRPG¹¹). Wird durch die Eröffnung eine Rechtsmittelfrist ausgelöst, ist ein Zustellungsnachweis erforderlich. Somit hätte der angefochten Gesamtentscheid dem Beschwerdeführer mit eingeschriebener Post oder mit gerichtlicher Urkunde eröffnet werden müssen. Aus mangelhafter Eröffnung darf niemandem ein Rechtsnachteil erwachsen (Art. 44 Abs. 6 VRPG). Der Beschwerdeführer macht geltend, der Entscheid wäre korrekt frühestens am 18. Dezember 2019 zugestellt worden. Tatsächlich erhalten (wohl im Sinne von "zur Kenntnis genommen") habe er ihn am 19. Dezember 2019, da seine Geschäftsstelle mit einem 20 %-Pensum besetzt sei. Ausgehend von einer Eröffnung am 19. Dezember 2019 endete die Beschwerdefrist für den Beschwerdeführer am 18. Januar 2020. Damit wurde die Beschwerde vom 17. Januar 2020 rechtzeitig eingereicht. Auf die formgerechte Beschwerde ist somit einzutreten.

2. Grosser Grenzabstand

a) Der Beschwerdeführer rügt ausschliesslich die Ausnahmewilligung für das Ausrichten des grossen Grenzabstands nach Norden. Die Bestimmungen des Gemeindebaureglements und der Überbauungsvorschriften zu den Uferschutzplänen seien eindeutig und liessen keinen Interpretationsspielraum zu. Der grosse Grenzabstand sei gemäss Art. 212 GBR zwingend gegen Osten oder Westen anzuordnen und auszuweisen. Zweck dieser Vorschrift sei das Freihalten von Durchblicken zum See, insbesondere in Abschnitten, wo der Uferweg landseitig der Bebauung liege. Die Gewährung der Ausnahme für das Ausrichten des grossen Grenzabstands nach Norden führe zu einer übermässigen Einschränkung der Sicht vom Uferweg zum See und damit zu Aushebelung des Hauptzwecks der Uferschutzplanung. Daher dürfe die Ausnahme nicht erteilt werden.

b) Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli führte in seinem angefochtenen Gesamtentscheid aus, es habe bei der Beurteilung einer Bauvoranfrage der Beschwerdegegnerschaft übersehen, dass das Bauvorhaben eine Ausnahme für den grossen Grenzabstand im Norden bedürfe. Eigentlich müsste diese Ausnahme verweigert werden. Da das Regierungsstatthalteramt in der Beantwortung der Voranfrage die Ausnahme vorbehaltlos zugesichert habe, erscheine es unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben stossend, wenn der Regierungsstatthalter gestützt auf eine nachträgliche abweichende rechtliche Beurteilung den Bauabschlag erteilen würde. In künftigen Fällen werde sich der Regierungsstatthalter wieder an den Vorschriften des Gemeindebaureglements ausrichten, wonach der grosse Grenzabstand entweder gegen Westen oder gegen Osten auszuweisen sei.

c) Die Gemeinde Leissigen führt in ihrer Stellungnahme vom 18. Februar 2020 aus, das Regierungsstatthalteramt habe die Beschwerdegegnerschaft im Rahmen der Bauvoranfrage angewiesen, den grossen Grenzabstand im Norden auszuweisen. Daran habe sich die Beschwerdegegnerschaft in der Folge gehalten. Ursprünglich habe die Beschwerdegegnerschaft den grossen Grenzabstand in Absprache mit der Gemeinde im Osten geplant. Das Regierungsstatthalteramt habe auch im Bereinigungsgespräch an seiner Anordnung des grossen Grenzabstands im Norden festgehalten und bis zum Erlass des Gesamtentscheids

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

darauf bestanden. Das Bauvorhaben halte aber nach wie vor den grossen Grenzabstand auch im Osten ein, weshalb nicht ersichtlich sei, welches Interesse der Beschwerdeführer an seiner Beschwerde habe. An der Durchsicht zu See ändere sich nichts, wenn der grosse Grenzabstand statt im Norden im Osten ausgewiesen werde.

d) Auch die Beschwerdegegnerschaft betont in ihrer Beschwerdeantwort, sie habe den grossen Grenzabstand aufgrund einer entsprechenden Anweisung des Regierungsstatthalteramts im Norden ausgewiesen. Ursprünglich sei der grosse Grenzabstand in Absprache mit der Gemeinde in den Plänen im Osten eingezeichnet gewesen. Dementsprechend halte auch das aktuelle Bauvorhaben den grossen Grenzabstand im Osten nach wie vor ein. Insofern ziele die Rüge des Beschwerdeführers von vornherein ins Leere, da sich mit der Verlegung des grossen Grenzabstands nach Osten am Bauprojekt nichts ändern würde.

e) Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Leissigen (Art. 2 der Überbauungsvorschriften). In der Wohnzone W2a ist ein kleiner Grenzabstand von 4 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m einzuhalten (Art. 212 Abs. 1 GBR). Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Längsseite oder bei der Seite mit der grössten Fensterfläche in Wohn- und Arbeitsräumen des Gebäudes. Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden (keine Seite mehr als 10 % länger als die anderen und bei West / Ost-Orientierung der Längsseiten), bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung des grossen Grenzabstands auf Antrag des Baugesuchstellers. Dabei darf der grosse Grenzabstand nicht im Norden liegen. Innerhalb des Uferschutzperimeters ist der grosse Grenzabstand in jedem Fall gegen Westen oder Osten festzulegen (Art. A143 Abs. 1 GBR). Letzteres wird auch in Art. 212 Abs. 1 GBR erwähnt. Demnach ist im Perimeter der Uferschutzplanung der grosse Grenzabstand gegen Osten oder Westen anzuordnen und in jedem Fall auszuweisen. In den Wohnzonen erhöhen sich die Grenzabstände für Gebäude, die über 12 m lang oder über 10 m breit sind, auf den betreffenden Längsseiten um 1/5 der Mehrlänge, auf den betreffenden Schmalseiten um 1/2 der Mehrbreite (Art. 212 Abs. 3 GBR).

Das projektierte Mehrfamilienhaus weist eine Länge von 16.0 m und eine Breite von 14.5 m auf. Somit ergibt sich auf der Längsseite (West- und Ostfassade) ein Mehrlängenzuschlag von 0.8 m und auf der Schmalseite (Nord- und Südfassade) ein Mehrlängenzuschlag von 2.25 m. Wird der grosse Grenzabstand auf der Ostseite ausgewiesen, wie dies die Beschwerdegegnerschaft und die Gemeinde geltend machen, so ergibt sich im Norden und Süden ein kleiner Grenzabstand von 6.25 m, im Westen ein kleiner Grenzabstand von 4.8 m und im Osten ein grosser Grenzabstand von 8.8 m. Alle diese Grenzabstände hält das Bauvorhaben ein.

f) Der Beschwerdeführer bestreitet in seiner Stellungnahme vom 23. Mai 2020 nicht, dass das Bauvorhaben auf der Ostseite den grossen Grenzabstand einhält. Er macht jedoch geltend, ob der grosse Grenzabstand ohne weiteres auf die Ostseite verlegt werden könne, bedürfe einer näheren Betrachtung. Nach gängiger Praxis sei der grosse Grenzabstand auf die Seite der Hauptwohnräume zu legen. Somit komme für das vorliegende Projekt nur die Westseite in Frage, da die Ostseite weder aufgrund der Orientierung noch der Aussicht noch der Nutzung die Bedingungen erfülle. Es könne daher nicht davon ausgegangen werden, dass mit einer Verlegung des grossen Grenzabstands gegen Osten das vorliegende Projekt ohne Anpassung bewilligungsfähig sei.

Für die Frage, auf welcher Seite der grosse Grenzabstand eingehalten werden muss, spielt es gemäss Art. A143 Abs. 1 und Art. 212 Abs. 1 GBR keine Rolle, auf welcher Seite die Hauptwohnräume liegen. Dieses Kriterium wird in diesen Bestimmungen nicht erwähnt. Erwähnt wird in Art. A143 Abs. 1 GBR lediglich die Seite mit der grössten Fensterfläche in Wohn- und

Arbeitsräumen des Gebäudes. Im vorliegenden Fall ist die Seite mit der grössten Fensterfläche in Wohn- und Arbeitsräumen die Nordfassade, bei welcher der grosse Grenzabstand zweifellos und unstrittig ohne Ausnahmegewilligung nicht liegen darf. Auch soweit der Beschwerdeführer die Aussicht und die Nutzung erwähnt, ist dies gemäss dem kommunalen Baureglement für die Bestimmung des grossen Grenzabstands nicht relevant.

Zu prüfen ist zunächst, ob der grosse Grenzabstand innerhalb des Uferschutzperimeter frei gegen Westen oder Osten festgelegt werden kann oder ob die Festlegung grundsätzlich gemäss den Sätzen 1 und 2 von Art. A143 Abs. 1 GBR zu erfolgen hat. Aus der Formulierung von Art. A143 Abs. 1 GBR lässt sich zwar nicht eindeutig entnehmen, ob die Sätzen 1 und 2 für die Festlegung des grossen Grenzabstands im Uferschutzperimeter einschlägig sind. Wenn aber der grosse Grenzabstand immer im Westen oder Osten liegen muss, führen die Sätze 1 und 2 hinsichtlich der besonnten Längsseite zu keinem eindeutigen Ergebnis (die Variante "bei der Seite mit der grössten Fensterfläche in Wohn- und Arbeitsräumen" kommt wie bereits erläutert hier nicht zum Tragen): Liegen die Längsseiten im Süden und Norden, ergibt sich aus den Sätzen 1 und 2 nichts zur Festlegung des grossen Grenzabstands im Uferschutzperimeter; liegen die Längsseiten wie im vorliegenden Fall im Osten und Westen, liegt eine West / Ost-Orientierung vor, so dass die besonnte Längsseite ebenfalls nicht eindeutig ermittelt werden kann. Letztlich kann der grosse Grenzabstand im Uferschutzperimeter somit frei im Osten oder Westen festgelegt werden. Dies ergibt sich auch aus Art. 212 Abs. 1 GBR: Demnach ist im Perimeter der Uferschutzplanung der grosse Grenzabstand gegen Osten oder Westen anzuordnen; auf welcher dieser beiden Seiten er anzuordnen ist, wird nicht weiter definiert. Somit ist die Rüge des Beschwerdeführers unbegründet, wonach der grosse Grenzabstand hier im Westen liegen müsse. Es ist nicht zu beanstanden, dass sich die Baupolizeibehörde und die Baugesuchstellenden darauf geeinigt haben, dass der grosse Grenzabstand im Osten zu liegen hat.

Im Übrigen ist weder erkennbar noch wird vom Beschwerdeführer dargelegt, welches Interesse er an einem grossen Grenzabstand im Westen statt im Osten hätte. Ihm geht es um das Verhindern einer übermässigen Einschränkung der Sicht vom Uferweg zum See. Zwar liegt der Uferweg im Bereich des Bauvorhabens landseitig der Bebauung. Für das Freihalten von Durchblicken zum See spielt es aber vorliegend keine Rolle, ob der grosse Grenzabstand im Osten oder im Westen ausgewiesen wird. Wenn schon dürfte diesbezüglich sogar der grosse Grenzabstand im Osten vorteilhafter sein, da auf der Ostseite ein längeres Stück des Uferwegs verläuft als auf der Westseite.

g) Somit ist das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft nicht auf eine Ausnahmegewilligung für den grossen Grenzabstand im Norden angewiesen. Eine solche könnte mit der vom Regierungsstatthalteramt im angefochtenen Gesamtentscheid angeführten Begründung auch nicht erteilt werden. Aus einer Aussage in einer Bauvoranfrage lassen sich keine besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 Abs. 1 BauG ableiten. Daher wird die im angefochtenen Gesamtentscheid erteilte Ausnahmegewilligung für den grossen Grenzabstand gegen Norden in Gutheissung der Beschwerde aufgehoben. Der grosse Grenzabstand ist aber im Osten eingehalten. Soweit der Beschwerdeführer beantragt, das Bauvorhaben sei in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen, wird die Beschwerde daher abgewiesen und der angefochtene Gesamtentscheid bestätigt. Die bewilligten Pläne werden mit einer entsprechenden Bemerkung ergänzt.

3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.– bis Fr. 4'000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹²). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale auf Fr. 2'000.– 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). Soweit die Ausnahmewilligung aufgehoben wird, gilt keine Partei als unterliegend. Neben dem Beschwerdeführer, der sich explizit gegen diese Ausnahme gewehrt hat, vertreten auch die Beschwerdegegnerschaft und die Gemeinde Leissigen die Ansicht, das Bauvorhaben benötige keine Ausnahme. Dem Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli können keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Auf die Erhebung der Hälfte der Verfahrenskosten wird daher verzichtet, diese trägt der Kanton. Soweit die Baubewilligung bestätigt wird, gilt der Beschwerdeführer, der beantragt hat, das Bauvorhaben sei in der vorliegenden Form nicht zu bewilligen, als unterliegend. Er hat daher die Hälfte der Verfahrenskosten, ausmachend Fr. 1'000.– zu bezahlen.

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). Parteikosten im Sinne des Gesetzes sind somit nur der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerschaft entstanden. Diese hat die Ansicht vertreten, eine Ausnahme sei nicht nötig. Somit gilt sie nicht nur hinsichtlich der Bestätigung der Baubewilligung als obsiegend, sondern auch soweit die Ausnahmewilligung aufgehoben wird. Die Beschwerdegegnerschaft hat daher Anspruch auf Ersatz ihrer gesamten Parteikosten. Die Hälfte davon hat der bezüglich der Bestätigung der Baubewilligung unterliegende Beschwerdeführer zu bezahlen. Hinsichtlich der Ausnahmewilligung gelten weder der Beschwerdeführer noch die Gemeinde als unterliegend. Im Unterschied zur Regelung über die Verfahrenskosten kann auch das Regierungsstatthalteramt als Vorinstanz kostenpflichtig werden.¹³ Die andere Hälfte hat daher das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zu bezahlen.

Die Kostennote des Parteianwalts der Beschwerdegegnerschaft beläuft sich auf Fr. 7'597.80 (Honorar Fr. 6'925.–, Auslagen Fr. 129.60, Mehrwertsteuer Fr. 543.20). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁴ beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.– bis Fr. 11'800.– pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁵). Im vorliegenden Fall ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, da die Beschwerdegegnerschaft nur eine Beschwerdeantwort eingereicht hat. Die Bedeutung der Streitsache ist bei Baukosten gemäss Baugesuch von knapp Fr. 3'000'000.– durchschnittlich, die umstrittenen Rechtsfragen sind als unterdurchschnittlich einzustufen. Daher erscheint ein Honorar von Fr. 4'000.– als angemessen.

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹³ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 108 N. 14

¹⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

¹⁵ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin 1 mehrwertsteuerpflichtig ist¹⁶ und sie somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Insofern ist nach Praxis des Verwaltungsgerichts deshalb die in der Kostennote des Parteianwalts aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹⁷ Da der Beschwerdegegner 2 nicht mehrwertsteuerpflichtig ist, wird die Mehrwertsteuer zur Hälfte berücksichtigt.

Die Parteikosten belaufen sich somit auf Fr. 4'288.60 (Honorar Fr. 4'000.--, Auslagen Fr. 129.60, Mehrwertsteuer Fr. 159.--). Der Beschwerdeführer und das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli haben der Beschwerdegegnerschaft somit je Fr. 2'144.30 an Parteikosten zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Ziff. 3.1.3 des Gesamtentscheids des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 17. Dezember 2019 (Ausnahmebewilligung für den grossen Grenzabstand gegen Norden) wird aufgehoben.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen und der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 17. Dezember 2019 bestätigt.

2. Der bewilligte Situationsplan 1:500 und der bewilligte Plan "grundriss erdgeschoss & situation" 1:100 werden je mit einem entsprechenden Hinweis (Grosser Grenzabstand im Osten statt im Norden) ergänzt und vom Rechtsamt mit dem Datum dieses Entscheids abgestempelt. Ein Exemplar des bewilligten Plansatzes inklusive dieser beiden Pläne geht an die Beschwerdegegnerschaft. Der Gemeinde wird ein Exemplar des bewilligten Plansatzes inklusive der beiden Pläne zu einem späteren Zeitpunkt zurückgeschickt.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4.
 - a) Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von Fr. 2'144.30.– zu ersetzen.
 - b) Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hat der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von Fr. 2'144.30.– zu ersetzen.

¹⁶ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

¹⁷ VGE 2013/137 vom 26. Mai 2014, E. 6

IV. Eröffnung

- C. _____ eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt G. _____, mit Beilage gemäss Ziff. 2, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leissigen, Gemeindeverwaltung, 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.