



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2022/130

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Dezember 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Eriz, Gemeindeverwaltung, Linden 304b, 3619 Eriz

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 24. Juni 2022
(eBau Nr. 2021-6450 / 74754; Garage)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 5. Oktober 2021 bei der Gemeinde Eriz ein Baugesuch ein für den Neubau eines Einfamilienhauses als Erstwohnung mit separater Garage auf Parzelle Eriz Grundbuchblatt Nr. H._____. Die Parzelle liegt in der Überbauungsordnung 1 (ÜO 1) «Ferienhauszone Moos». Das Baugesuch wurde an das Regierungsstatthalteramt Thun als zuständige Leitbehörde weitergeleitet. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderem A._____ als damalige Grundeigentümerin der Parzelle Nr. I._____ Einsprache.

Mit Gesamtentscheid vom 18. Mai 2022 teilte das Regierungsstatthalteramt Thun das Bauprojekt in einen Teilbereich I (Einfamilienhaus) und einen Teilbereich II (Garage) auf und erteilte die Teilbaubewilligung I für das Einfamilienhaus. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten. Mit Gesamtentscheid vom 24. Juni 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Teilbaubewilligung II für die Garage.

2. Dagegen reichte A. _____ am 26. Juli 2022 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt, der Gesamtentscheid vom 24. Juni 2022 (Teilbaubewilligung II) sei aufzuheben und dem Bauvorhaben sei der Bauabschlag zu erteilen. Sie rügt insbesondere, die Baubewilligungsbehörde habe zu Unrecht das alte Baureglement von 1999 angewendet. Nach dem geltenden Baureglement von 2015 sei unter anderem der Gebäudeabstand zwischen dem Einfamilienhaus und der Garage nicht eingehalten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In seiner Stellungnahme vom 11. August 2022 beantragt das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde teilt in ihrem Schreiben vom 26. August 2022 mit, sie stütze die Teilbaubewilligungen I und II und halte an ihren Amtsberichten fest. Der Beschwerdegegner liess sich nicht vernehmen.

4. Gestützt auf das Akteneinsichtsgesuch der Beschwerdeführerin stellte das Rechtsamt der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. I Innereriz «Moos» von 1975 samt Genehmigungsverfügung der Baudirektion vom 8. Januar 1976 und der Wiedererwägungs- und Abschreibungsverfügung der Baudirektion vom 15. April 1976 sowie die Überbauungsvorschriften (ÜV) zur ÜO «Ferienhauszone Moos» vom 18. März 1998 zu. Die Verfahrensbeteiligten erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machte einzig die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. November 2022 Gebrauch.

5. Gestützt auf die Nachfrage des Rechtsamtes erklärte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, dass diese ihr Grundstück verkauft habe und die Käuferin, C. _____, in das Verfahren eintrete.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ 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). A. _____ hatte sich als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und war unterlegen. Sie war als Grundeigentümerin der Parzelle Eriz Gbbl. Nr. I. _____, die direkt an die Bauparzelle angrenzt, zur Beschwerdeführung legitimiert. Nach dem

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

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

Verkauf des Grundstücks Nr. I. _____ ist die Erwerberin berechtigt, an Stelle der Verkäuferin in das Beschwerdeverfahren einzutreten (Art. 13 VRPG⁴ i.V.m. 83 ZPO⁵). C. _____ reichte mit Eingabe vom 25. November 2022 und Vereinbarung vom 19./22. November 2022 eine entsprechende Erklärung ein. Der Parteiwechsel ist zulässig. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Anwendbares Recht

a) Hauptstreitpunkt ist die Frage, welches Baureglement auf die geplante Garage anwendbar ist. Das Bauvorhaben liegt in der Überbauungsordnung (ÜO) «Ferienhauszone Moos», die am 8. Januar 1976 erlassen⁶ und am 2. September 1999 geändert wurde.⁷ Die geltenden Überbauungsvorschriften (ÜV) regeln nur wenige Punkte (insbesondere dass es sich um eine Ferienhauszone handelt und Fragen der Erschliessung). Soweit die Überbauungsvorschriften nichts Anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Eriz (vgl. Art. 2 ÜV). In der Ortsplanungsrevision von 2015 wurde ein neues Baureglement erlassen, das keine Bestimmungen zu einer Ferienhauszone enthält.⁸ Die ÜO «Ferienhauszone Moos» blieb unverändert in Kraft (vgl. Art. 311 GBR 2015).

Zur Frage des anwendbaren Rechts führte die Gemeinde im vorinstanzlichen Verfahren aus, das Baureglement von 2015 definiere für die Ferienhauszone Moos keine Nutzungsmasse. Folglich müsse das Baureglement von 1999 beigezogen werden.⁹ Dieser Auslegung schloss sich die Vorinstanz an. Sie legte im angefochtenen Gesamtbauentscheid dar, dass das geltende GBR weder eine Regelung zur Ferienhauszone noch zu einer Zone W1 enthalte. Deshalb gelte für die Ferienhauszone weiterhin das GBR von 1999, das zum Zeitpunkt des Erlasses der ÜO in Kraft gewesen sei und auf das sich der Verweis in den ÜV beziehe. Die Vorinstanz ist damit ihrer Begründungspflicht ausreichend nachgekommen.

b) Die Beschwerdeführerin rügt, es sei unzulässig und widerspreche rechtsstaatlichen Prinzipien, ausser Kraft gesetztes Recht anzuwenden. Das GBR von 1999 sei mit Inkrafttreten des GBR von 2015 vorbehaltlos aufgehoben worden und in der Online-Sammlung der kommunalen Reglemente auch nicht mehr greifbar. Der Verweis von Art. 2 ÜV auf das Baureglement sei dynamisch zu verstehen und verweise auf das jeweils geltende Baureglement, aktuell das GBR von 2015. Das GBR 2015 enthalte eine Regelung für den Fall einer Lücke. In der Einleitung zum GBR sei festgehalten, dass in diesem Fall nicht ersatzweise das GBR von 1999, sondern das dispositive öffentliche Recht des Kantons gelte, womit das NBRD¹⁰ gemeint sei. Dies gelte auch kraft Art. 70 Abs. 3 BauG. Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative und Inkrafttreten des Zweitwohnungsgesetzes habe es sich erübrigt, im GBR 2015 eine Ferienhauszone zu regeln. Die Ferienhauszone sei eine Wohnzone, für die das geltende GBR eine Regelung enthalte. Auch die Masse von Kleinbauten seien im GBR 2015 geregelt. Es wäre auch nicht nachvollziehbar, dass ausgerechnet in der Ferienhauszone Moos, wo eine sehr lockere Bauweise mit geringer Verdichtung verlangt werde, doppelt so grosse Kleinbauten zulässig sein sollten als heute im übrigen Gemeindegebiet.

⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁵ Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272).

⁶ Gemeinde Eriz, Überbauungsplan Nr. 1 mit Sonderbauvorschriften (SBV) Ferienhauszone Innereriz «Moos», vom Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt am 8. Januar 1976.

⁷ Gemeinde Eriz, Überbauungsordnung «Ferienhauszone Moos» (ÜO) mit Überbauungsvorschriften (ÜV) vom März 1998, vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt am 2. September 1999 (GBR 1999).

⁸ Baureglement der Gemeinde Eriz, vom AGR genehmigt am 17. April 2015 (GBR 2015).

⁹ Stellungnahme der Gemeinde vom 9. Februar 2022, Vorakten pag. 116 ff.

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

c) Die Ferienhauszone ist eine Bauzone, die nur unter den einschränkenden Voraussetzungen von Art. 76 BauG zulässig ist. Jede Ferienhauszone setzt zwingend eine rechtskräftige ÜO voraus (vgl. Art. 76 Abs. 2 BauG), welche die Grundzüge der Überbauung einschliesslich der Aussenraumgestaltung regeln soll.¹¹

Der Überbauungsplan Innereriz «Moos» wurde am 8. Januar 1976 mit Sonderbauvorschriften (SBV) erlassen, welche die Bebauung des ÜO-Perimeters umfassend regelten. Die SBV enthielten nicht nur Vorschriften für die Erschliessung des Gebiets und die Planungskosten, sondern auch für die Gestaltung der Bauten, die baupolizeilichen Masse und die Abstände zu Strassen und Gewässern. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 1998 wurden das GBR und die ÜO zeitgleich revidiert. Dabei wurden die ÜV gestrafft und die Bestimmungen für die Ferienhauszone im Baureglement geregelt. Die seit 1999 geltende Fassung der ÜV «Ferienhauszone Moos» definiert nur noch die Nutzung als Ferienhauszone im Sinne von Art. 76 BauG und «Art. 53 des Baureglementes», bestimmt eine Ausnützungsziffer (AZ), den wasserbaupolizeilichen Abstand, die Verkehrserschliessung, Wasserversorgung, Kanalisation, Kehrriechtabfuhr und die Planungskosten. Im Übrigen verweisen die ÜV auf das Baureglement der Gemeinde Eriz (vgl. Art. 2 ÜV).

d) In der Ortsplanungsrevision von 2015 wurde ein neues GBR erlassen. Obwohl die besonderen baurechtlichen Ordnungen, wie unter anderem die «Ferienhauszone Moos», unverändert in Kraft sind (Art. 311 GBR 2015), enthält das neue GBR keine Ferienhauszone mehr. Die Nutzungszonen des GBR 2015 umfassen lediglich die Wohnzone 2, Mischzonen 2 und 3 und eine Arbeitszone (vgl. Art. 212 GBR 2015). Dem Erläuterungsbericht zur Ortsplanung von 2015 ist nichts zur fehlenden Regelung der Ferienhauszone zu entnehmen. Es handelt sich um ein gesetzgeberisches Versehen, wovon auch die Gemeinde auszugehen scheint. In der baurechtlichen Nutzungsordnung fehlt somit die Regelung einer bestehenden Zone. Es liegt eine Gesetzeslücke vor, die es im Anwendungsfall zu füllen gilt.¹² Soweit bestehende Gemeindebauvorschriften einen baurechtlich wesentlichen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft ordnen, gilt das NBRD als ergänzendes Recht, wenn es eine den Verhältnissen der Gemeinde angemessene Regelung enthält (Art. 70 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 1 Abs. 3 NBRD). Ein Rückgriff auf das NBRD ist im vorliegenden Fall jedoch nicht angezeigt. Das NBRD enthält keine Bestimmungen zu Ferienhauszonen, denn für diese ist laut Art. 76 Abs. 2 BauG zwingend eine Überbauungsordnung vorgeschrieben. Wenn die hier umstrittenen baupolizeilichen Fragen betreffend die Garage isoliert betrachtet werden, finden sich sowohl im geltenden GBR als auch im GBR von 1999 entsprechende Vorschriften. Es fragt sich nur, welche Fassung des GBR in Zusammenhang mit der ÜO «Ferienhauszone Moos» ergänzend heranzuziehen ist. Dies ist durch Auslegung zu ermitteln.

e) Art. 2 ÜV steht unter der Überschrift «Stellung zur Grundordnung» und lautet: «Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Eriz.» Bei einer Verweisung werden Bestimmungen nicht im Wortlaut in den Erlass (hier die ÜV) aufgenommen, vielmehr werden die ÜV durch Verweisung auf einen anderen Erlass (hier das GBR) ergänzt.¹³ Im Ingress der ÜV heisst es: «Die bisherigen Artikel 3-6, 8-16 und 19 werden aufgehoben, bzw. werden durch das neue Baureglement ersetzt.» Die aufgehobenen Artikel der SBV betrafen insbesondere die baupolizeilichen Masse und die Ästhetik sowie Vorschriften, die durch das kantonale Recht geregelt sind. Der Wortlaut «durch das neue Baureglement» weist

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 76 N. 1 und 3.

¹² Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N. 206 ff., 213.

¹³ BGE 136 I 316 E. 2.4.

daraufhin, dass das zeitgleich erlassene GBR 1999 gemeint ist, welches Vorschriften für die Ferienhauszone enthält. Auch der Verweis von Art. 3 ÜV auf «Art. 53 des Baureglementes» bezieht sich offenkundig nur auf das GBR 1999. Art. 53 GBR 1999 definiert die zulässige Nutzung der Ferienhauszone FZ («vornehmlich für den Bau von Ferien- und Wochenendhäusern»). Für die baupolizeilichen Masse der FZ verweist Art. 53 Abs. 3 auf Art. 57 GBR 1999. Art. 57 GBR 1999 bestimmt unter anderem, dass die FZ eine eingeschossige Zone ist. In den ÜV wurde zusätzlich eine Ausnützungsziffer (AZ) vorgeschrieben (Art. 3 ÜV). Für die Berechnung der AZ verweist Art. 3 Abs. 2 ÜV auf Art. 93 BauV¹⁴. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kommt aArt. 93 BauV in der bis 31. Juli 2011 geltenden Fassung weiterhin zur Anwendung. Die Bestimmungen von aArt. 93-98 BauV wurden zwar im Zusammenhang mit Inkrafttreten der BMBV¹⁵ am 1. August 2011 aufgehoben. Die Gemeinden haben jedoch bis zum 31. Dezember 2023 Zeit, ihre baurechtliche Grundordnung den Bestimmungen der BMBV anzupassen; solange dies nicht geschehen ist, finden die bisherigen Art. 93 bis 98 Abs. 1 BauV weiterhin Anwendung (vgl. Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV).

f) Zusammenfassend regelte die Gemeinde bei der Ortsplanungsrevision von 1999 nur noch wenige Punkte in den ÜV «Ferienhauszone Moos» (Ferienhauszone, AZ, Erschliessung und Kosten) und verwies im Übrigen auf das gleichzeitig revidierte GBR. Damit bildeten die ÜV und das GBR 1999 eine sich ergänzende Einheit. Was nicht mehr in den ÜV enthalten war, wurde entweder durch das GBR 1999 oder das übergeordnete kantonale Recht geregelt (beispielsweise Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Strassenabstände etc.). Mit dem Verweis in Art. 2 ÜV ist somit das Baureglement von 1999 gemeint.

g) In der Ortsplanungsrevision von 2015 wurde das GBR an die BMBV angepasst. Mit der Anpassung an die BMBV haben die Messweisen und Begriffe grundlegend geändert und werden nun durch das kantonale Recht definiert. Das GBR 2015 ist daher keine «Fortschreibung» des GBR 1999, sondern etwas grundlegend Neues. Mit den neuen, nun kantonal definierten Begriffen und Messweisen erfolgte ein eigentlicher Systemwechsel. Zwar müssen Überbauungsordnungen, die bei Inkrafttreten der BMBV bestehen, nicht an die BMBV angepasst werden (Art. 34 Abs. 5 BMBV). Allerdings entbindet dies nicht davon, trotzdem zu überprüfen, ob und inwiefern eine Anpassung der ÜV nötig oder sinnvoll ist.¹⁶ Im vorliegenden Fall hätte zumindest Art. 3 ÜV mit seinem Verweis auf Art. 53 GBR 1999 geändert werden müssen. Dabei wäre vermutlich bemerkt geworden, dass im neuen GBR eine Lücke betreffend Ferienhauszone besteht.

h) Die Vorschriften der Wohnzone W2 des GBR 2015 können nicht sinngemäss zur Lückenfüllung für die ÜO «Ferienhauszone Moos» herangezogen werden. Wie oben dargelegt, ist eine Ferienhauszone eine spezielle Zone, die eine rechtskräftige ÜO voraussetzt. Die zulässige Bebauung der ÜO «Ferienhauszone Moos» wurde in der Ortsplanungsrevision von 1999 definiert, und zwar als eingeschossige Zone (vgl. Art. 3 ÜV i.V.m. Art. 53 und Art. 57 GBR 1999), in der eine AZ von 0,25 die Nutzung weiter beschränkt (Art. 3 Abs. 1 ÜV). In der vorliegenden Konstellation ist für die ÜO «Ferienhauszone Moos» daher lückenfüllend das GBR 1999 anzuwenden, weil nur dieses eine Regelung zur Ferienhauszone enthält, die vom Gesetzgeber gewollt war. Mit dem GBR 1999 ist gewährleistet, dass für die ÜO «Ferienhauszone Moos» eine umfassende und in sich konsistente Regelung besteht. Das GBR 1999 ist zudem integral als ergänzendes Recht auf die ÜO «Ferienhauszone Moos» anzuwenden, auch wenn das GBR 2015 für ein bestimmtes Bauvorhaben eine Regelung enthalten würde. Das GBR 1999 und das an die BMBV angepasste GBR 2015 unterscheiden sich fundamental bezüglich den Begriffen und Messweisen; sie sind nicht miteinander kompatibel. Eine Vermischung der beiden Systeme würde

¹⁴ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁵ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3).

¹⁶ Vortrag der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion an den Regierungsrat zur BMBV vom 19. Mai 2011 S. 2.

zu weiteren Schwierigkeiten und erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Die Auslegung der Gemeinde, bei der ÜO «Ferienhauszone Moos» das GBR 1999 als ergänzendes Recht anzuwenden, ist daher nicht zu beanstanden. Vielmehr erscheint es als einzig sinnvolle Lösung. Die Vorinstanz hat sich zu Recht dieser Auslegung angeschlossen.

3. Garage

a) Das Baugesuch umfasste ein Einfamilienhaus mit einer separaten Garage. Das Bauvorhaben wurde erst im Verlauf des Verfahrens aus unbekannten Gründen in zwei Teilbereiche aufgeteilt.¹⁷ Im vorinstanzlichen Verfahren ging die Gemeinde immer davon aus, dass sich die baupolizeilichen Masse des Wohnhauses nach dem GBR 1999 richten. Die Vorinstanz forderte den Beschwerdegegner denn auch auf, das Bauprojekt für das Wohnhaus entsprechend zu überarbeiten.¹⁸ Das mit Teilbaubewilligung I bewilligte Einfamilienhaus wurde demnach gestützt auf das GBR 1999 beurteilt. Das neue Wohnhaus verursacht einen Parkplatzbedarf (vgl. Art. 16 BauG), der mit der Garage sichergestellt werden soll. Es handelt sich um ein Gesamtbauvorhaben, das nach gleichem Recht beurteilt werden muss. Auch aus diesem Grund ist die geplante Garage nach dem GBR 1999 zu beurteilen.

b) Nach dem Gesagten ist das GBR 1999 auf die geplante Garage anwendbar, soweit die ÜV nichts regeln. Unbewohnte An- und Nebenbauten von max. 60 m² Grundfläche und mit einer mittleren Gebäudehöhe von 3,0 m profitieren von einem privilegierten Grenzabstand von 2,0 m (vgl. Art. 22 Abs. 1 GBR 1999). Die Garage erfüllt die Voraussetzungen einer Nebenbaute im Sinne von Art. 22 GBR 1999. Gegenüber dem Wohnhaus muss der Gebäudeabstand eingehalten werden. Dieser ergibt sich aus der Summe der Grenzabstände, was vorliegend 6 m ausmacht (vgl. Art. 27 Abs. 1 i.V.m. Art. 57 GBR 1999). Für An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 22 GBR 1999 kann die Baupolizeibehörde den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf demselben Grundstück bis auf 3,0 m herabsetzen, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Der Abstand zwischen der Garage und dem Wohngebäude beträgt vorliegend 4 m. Die Zustimmung der Gemeinde zur Herabsetzung des Gebäudeabstands liegt vor.¹⁹ Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dies öffentliche Interessen betreffen würde. Der Gebäudeabstand ist damit eingehalten. Die Garage und das Wohnhaus sind vollständig voneinander getrennt und müssen je die baupolizeilichen Masse einhalten; es findet keine Zusammenrechnung statt. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

4. Weiteres

Weil Vorschriften für die Ferienhauszone fehlen, ist die geltende baurechtliche Ordnung der Gemeinde unvollständig. Es besteht gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Die fehlende Regelung im GBR führt zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit sowohl bei der Bauherrschaft als auch bei einsprachebefugten Personen. Im Baugebiet der Gemeinde finden nun zwei GBR (ersatzweise) Anwendung, was Verwirrung stiften könnte, weil sich die Begriffe und Messweisen erheblich unterscheiden. Gemäss dem Erläuterungsbericht liegen in der ÜO «Ferienhauszone Moos» sowie in den Ferienhauszonen «Scheidzun» und «Geissegg» Bauzonenreserven²⁰, so dass in absehbarer Zeit mit weiteren Baugesuchen zu rechnen sein dürfte. Bis die gesetzgeberische Lücke im planungsrechtlichen Verfahren behoben ist, würde es sich empfehlen, in geeigneter Weise bekannt zu machen, welche Regelung lückenfüllend in der ÜO «Ferienhauszone Moos» und gegebenenfalls auch in den weiteren ÜO für Ferienhauszonen anwendbar ist.

¹⁷ Vgl. Gesuch des Beschwerdegegners vom 13. Mai 2022, Vorakten pag. 50; Gesamtbauentscheid (Teilbaubewilligung I) des Regierungsstatthalteramts Thun vom 18. Mai 2022, Vorakten pag. 9.

¹⁸ Vgl. E-Mail vom 3. Dezember 2021, Vorakten pag. 67.

¹⁹ Amtsbericht der Gemeinde Eriz, Nachtrag vom 22. Juni 2022, Vorakten pag. 144.

²⁰ Gemeinde Eriz, Ortsplanungsrevision 2015, Erläuterungsbericht S. 13.

5. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG²¹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1400.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²²).

b) Der Beschwerdegegner war nicht anwaltlich vertreten. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 24. Juni 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1400.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Herrn E._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Eriz, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

²¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

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

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.