



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2022/2

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 29. März 2022

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.** _____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.** _____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Linden, Dorfplatz 2, Postfach 33, 3673 Linden

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Linden vom 20. Dezember 2021 (Baugesuchs-Nr. 17/2019; Doppelgarage im Erdgeschoss; Balkon im Dachgeschoss)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 2. September 2019 bei der Gemeinde Linden ein Baugesuch ein für den Anbau einer Doppelgarage sowie eines Balkons an der Ostfassade seines Wohn- und Gewerbegebäudes auf Parzelle Linden Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt in der Mischzone 2 (M2). Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache.

Anlässlich der Einspracheverhandlung vom 5. November 2019 kamen der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner überein, dass der Beschwerdeführer seine Einsprache zurückziehe, sofern der Beschwerdegegner entlang der Parzellengrenze zu den Grundstücken Linden Grundbuchblatt Nr. G. _____ (Grundstück des Beschwerdeführers) und Nr. I. _____ (Grundstück des Sohns des Beschwerdeführers und dessen Ehefrau) eine Sichtschutzwand erstelle, um den Einblick von den genannten Parzellen aus auf die Lagerung der Baumaterialien und Gerätschaften des Beschwerdegegners zu verhindern. Der Beschwerdeführer stellte dazu die Erteilung von Näherbaurechten in Aussicht.

Bereits im Jahr 2002 war die Erstellung einer Regalwand mit Sichtschutzfunktion geplant. Damals ersuchte der Beschwerdegegner um Bewilligung für den Neubau eines offenen Lagerregals, für die Verlängerung des Hallenkrans und für einen Abstellplatz für Baumaterialien. Der

Beschwerdeführer zog damals seine Einsprache zurück, nach dem vor Ort vereinbart wurde, dass der Beschwerdegegner entlang der Parzelle Linden Grundbuchblatt Nr. I. _____ eine drei Meter hohe und maximal 20 m lange Bretterwand erstellt, welche der Beschwerdegegner als zusätzliches Palettenregal zu nutzen beabsichtigte. Als Folge davon erteilten sowohl der Beschwerdeführer als auch sein Sohn dem Beschwerdegegner ein Näherbaurecht. Mit Bauentscheid vom 24. Dezember 2002 erteilte das Regierungsstatthalteramt die Baubewilligung für den Neubau eines offenen Lagerregals, für die Verlängerung des Hallenkrans und für einen Abstellplatz für Baumaterialien. Die Bretterwand wurde in der Folge nie realisiert.

2. Am 13. Januar 2020 reichte der Beschwerdegegner während des hängigen Baubewilligungsverfahrens bei der Gemeinde Linden eine Projektänderung ein für die Errichtung eines Palett- und Kragarmregals entlang (eines Teils) der nordöstlichen Parzellengrenze des Grundstücks Linden Grundbuchblatt Nr. F. _____. Aufgrund von Unstimmigkeiten bezüglich der genauen Lage und Materialisierung der Regalwand konnte in der Folge keine Einigung zwischen den Beteiligten gefunden werden, weshalb sowohl der Beschwerdeführer als auch sein Sohn die Erteilung eines Näherbaurechts verweigerten. Der Beschwerdeführer liess mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 verlauten, dass sie auf der vereinbarten Variante aus dem Jahr 2002 beharren würden.

Mit Bauentscheid vom 20. Dezember 2021 erteilte die Gemeinde Linden für den Neubau der Doppelgarage und des Balkons die Baubewilligung, für die ersuchte Projektänderung (Aufstellen eines Palett- und Kragarmregals als Sichtschutz) verhängte sie jedoch den Bauabschlag.

3. Gegen diesen Entscheid reichte der Beschwerdeführer am 23. Dezember 2021 Beschwerde bei der Gemeinde Linden ein. Diese leitete die Beschwerde am 3. Januar 2022 an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) weiter. Die Beschwerde ging am 5. Januar 2022 bei der BVD ein. Mit Verfügung vom 6. Januar 2022 eröffnete das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, den Schriftenwechsel. Eine weitere Eingabe des Beschwerdeführers vom 17. Januar 2022 mit dem Titel «Anfechtung Bauentscheid zu Baugesuch 17/2019 der Gemeinde Linden vom 20.12.2021» erreichte die BVD am 19. Januar 2022. Mit Verfügung vom 19. Januar 2022 gab das Rechtsamt bekannt, dass die innert Beschwerdefrist eingereichte Eingabe des Beschwerdeführers vom 17. Januar 2022 als Ergänzung der Beschwerde vom 23. Dezember 2021 entgegengenommen werde.

4. Das Rechtsamt führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Gemeinde Linden beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 2. Februar 2022 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdegegner verlangt mit Stellungnahme vom 9. Februar 2022 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

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

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).

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

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). Der Beschwerdeführer ist Grundeigentümer der unmittelbar an die Bauparzelle Linden Grundbuchblatt Nr. F._____ angrenzenden Parzelle Linden Grundbuchblatt Nr. G._____. Seine Einsprache wurde abgewiesen, weshalb er durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Sowohl die Eingabe vom 23. Dezember 2021, welche von der Gemeinde gestützt auf Art. 4 Abs. 1 VRPG³ an die BVD als zuständige Behörde weitergeleitet wurde, als auch die Eingabe vom 17. Januar 2022 erfolgten innert der dreissigtägigen Beschwerdefrist. Sie werden nachfolgend als eine Beschwerde behandelt. Die Beschwerde enthält den sinngemässen Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Bauentscheids hinsichtlich des geplanten Balkons sowie eine Begründung. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten.

c) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁴

Mit dem angefochtenen Entscheid vom 20. Dezember 2021 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung für den Neubau einer Doppelgarage sowie eines Balkons und den Bauabschlag für das Aufstellen eines Palett- und Kragarmregals als Sichtschutz. Der Beschwerdeführer wehrt sich mit seiner Beschwerde einzig gegen den Balkon auf Höhe des Dachgeschosses. Im Zusammenhang mit dem projektierten Neubau einer Doppelgarage führt er lediglich aus, damit solle offensichtlich der Unterstand legalisiert werden, welcher schon seit mehreren Jahren bestehe. Da der besagte, vorbestehende Unterstand nicht in direktem Zusammenhang mit der darunter projektierten Doppelgarage steht, ändert die von der Vorinstanz erteilte Bewilligung für diese Doppelgarage nichts am Rechtszustand des Unterstands. Selbst wenn dieser rechtswidrig sein sollte, würde die hier von der Vorinstanz erteilte Baubewilligung mit anderen Worten nicht zu einer Legalisierung des Unterstands führen. Die Frage der Rechtmässigkeit des Unterstands musste daher nicht in diesem Baubewilligungsverfahren geprüft werden und bildet entsprechend nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens. Sollte sich der Unterstand als formell rechtswidrig erweisen, so hat dies die Gemeinde im Rahmen ihrer baupolizeilichen Pflichten näher zu prüfen. Rügen, welche direkt die projektierte Doppelgarage betreffen, bringt der Beschwerdeführer keine vor. Damit wehrt er sich nicht gegen die bewilligte Doppelgarage, womit er diese vom Streitgegenstand ausnimmt. Gleiches gilt für das von der Vorinstanz nicht bewilligte Palett- und Kragarmregal als Sichtschutz.

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

⁴ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

Soweit der Beschwerdeführer sodann mit seinen Eingaben sinngemäss die Realisierung des Sichtschutzes gemäss den im Jahr 2002 getroffenen Abmachungen und der damals erteilten Bewilligung verlangt, so sprengt dies ebenfalls den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die allfälligen, damals getroffenen privaten Vereinbarungen zwischen den Verfahrensbeteiligten sind zudem nicht öffentlich-rechtlich durchsetzbar und daher nicht im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu prüfen. Auf diese Einwände ist daher nicht einzutreten. Gleiches gilt für seine Vorbringen in der Eingabe vom 23. Dezember 2021 im Zusammenhang mit einem 1974 erteilten Fuss- und Fahrwegrecht, hat doch dies nichts mit dem angefochtenen Entscheid zu tun.

Aus dem Einwand schliesslich, es sei aufgrund seiner Erfahrungen davon auszugehen, dass auf der Parzelle des Beschwerdegegners noch weitere Änderungen/Erweiterungen dazukommen werden, lässt sich nichts zugunsten des Beschwerdeführers für das vorliegend strittige Bauvorhaben ableiten.

2. Rechtmässigkeit des Balkons, Ausnahmbewilligung

a) Die Gemeinde erteilte dem strittigen Bauvorhaben mit dem angefochtenen Entscheid eine Ausnahmbewilligung nach Art. 26 BauG für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe gemäss Art. 2 Abs. 1 GBR⁵. Zur Begründung führte sie Folgendes aus (Ziff. 3.4.1 des angefochtenen Entscheids):

« Zum Zeitpunkt des Neubaus der Liegenschaft im Jahr 1992 betrug die erlaubte Gebäudehöhe 9 m. Mit Baubewilligung wurde der Neubau bewilligt. Anlässlich der Revision des Baureglements wurde die erlaubte Gebäudehöhe in der Mischzone in der Zwischenzeit auf 7 m reduziert. Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus J. _____ strasse 7 überschreitet die heute zulässige Gebäudehöhe von 7 m um 2 m. Für den Bau des Balkons ist deshalb eine Ausnahmbewilligung erforderlich. Ansonsten entspricht das Baugesuch formell und materiell den Vorschriften. Die Vorschriften für Anlagen und Bauteile im Grenzabstand nach Art. 31 GBR werden eingehalten. Zudem wird auf die Besitzstandsgarantie verwiesen. Durch den Balkon werden die Sichtverhältnisse nicht zunehmend beeinträchtigt. Es liegen besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG vor. Es werden keine öffentlichen Interessen hinsichtlich Sicherheit oder Gesundheit beeinträchtigt. Überdies werden keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt.»

b) Der Beschwerdeführer beanstandet die Erteilung dieser Ausnahme und rügt, er könne die Argumentation nicht nachvollziehen. Eine Ausnahmbewilligung aufgrund der Besitzstandsgarantie und mit dem Argument, es seien keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt, sei nicht objektiv. Ein über 10 m² grosser Balkon, der weit über den bestehenden Grundriss und Dachkante hinausrage, habe wenig mit Besitzstandsgarantie zu tun. Das Erscheinungsbild werde dadurch wesentlich verändert. Der Balkon müsse statischen Ansprüchen genügen und müsse aufgrund der Statik entsprechend verankert und abgestützt werden, was wiederum Einfluss auf das Erscheinungsbild habe. Der geplante Balkon verfüge sodann über eine volle Sicht auf die Liegenschaft Nr. I. _____ und auf die Parzelle Nr. G. _____. Es sei mit zusätzlichen Lärmemissionen auch am Abend nach den geschäftlichen Aktivitäten beim Werkhof zu rechnen.

Die Gemeinde führt in der Stellungnahme vom 2. Februar 2022 in Ergänzung ihrer Ausführungen im angefochtenen Entscheid aus, die vorliegende Balkonvergrösserung sprengte den Rahmen der gestützt auf Art. 3 Abs. 2 BauG zulässigen Erweiterung und könne wegen ihrer Höhe von rund 9 m nur gestützt auf eine Ausnahmbewilligung nach Art. 26 BauG bewilligt werden. Weil die

⁵ Baureglement der Gemeinde Linden vom 2. April 2009, genehmigt durch das AGR am 19. August 2009.

Liegenschaft an der J._____strasse 7 mit der Baureglementsrevision ohne Schuld der Eigentümerschaft eine Abzonung erfahren habe und so zur altrechtlichen Baute geworden sei, würden spezielle, vom Normalfall abweichende Umstände vorliegen. Diese würden den Anforderungen an die für die Ausnahmegewilligung notwendigen besonderen Verhältnisse nach Art. 26 Abs. 2 BauG gerecht. Es müsse auch im Dachgeschoss möglich sein, innerhalb der Grenzabstände einen Balkon mit einer gewissen Grösse zu realisieren. Zudem sei die gewährte Ausnahme geringfügig, diene diese doch lediglich der Bewilligung einer Balkonvergrößerung und nicht etwa der Vergrößerung des Gebäudevolumens oder einer zusätzlichen Erhöhung des Hauptgebäudes. Der Ausnahme würden sodann keine Bedenken des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Die vom Beschwerdeführer angesprochene Statik sei aus Sicht der Gemeinde ohne weiteres gewährleistet. Auch private Interessen würden dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Namentlich sei nicht mit einer zusätzlichen Beschattung des Grundstücks des Beschwerdeführers zu rechnen. Da bereits ein Balkon vorhanden sei, könnten die geltend gemachte Sicht auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers und die zusätzlichen Lärmemissionen nicht als wesentliche private Interessen zählen.

Der Beschwerdegegner ist gemäss seiner Stellungnahme vom 9. Februar 2022 der Ansicht, dass er die Besitzstandsgarantie zugute habe. Die Lärmemissionen von einem Balkon erachte er als nicht so gravierend, ansonsten diese in einer reinen Wohnzone wohl schon lang nicht mehr erlaubt wären.

c) Vorab stellt sich die Frage, ob für den strittigen Balkon eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG nötig ist. Es ist unbestritten, dass das Wohn- und Gewerbegebäude des Beschwerdegegners 1992 rechtmässig bewilligt wurde und die nach damals geltendem Baureglement in der Mischzone zugelassene, maximale Gebäudehöhe von 9.00 m einhielt. Ebenso steht fest, dass die maximale Gebäudehöhe in der Mischzone aufgrund der mittlerweile erfolgten Baureglementsrevision auf 7.00 m reduziert wurde (Art. 2 Abs. 1 GBR). Das bestehende Gebäude des Beschwerdegegners steht mit dieser Vorgabe nicht in Einklang, ist aber aufgrund der Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG geschützt. So sind aufgrund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG in ihrem Bestand durch neue Vorschriften nicht berührt. Sie dürfen gemäss Art. 3 Abs. 2 BauG zudem unterhalten, zeitgemäss erneuert und, soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Die Rechtswidrigkeit wird im Sinne des Gesetzes verstärkt, wenn das öffentliche oder nachbarliche Interesse, das durch die verletzte Norm geschützt werden soll, durch den Umbau oder die Erweiterung noch stärker beeinträchtigt würde als bisher, wenn also Auswirkungen des Vorhabens zu einer Verschlechterung des bereits rechtswidrigen Zustands führen würden.⁶

Beim strittigen Balkon handelt es sich um eine Erweiterung des besitzstandsgeschützten Gebäudes, welche nach dem Gesagten nur zulässig ist, wenn dadurch die Rechtswidrigkeit des besitzstandsgeschützten Wohn- und Gewerbegebäudes nicht verstärkt wird. Der Balkon ist auf einer Höhe von über 7 m vorgesehen (Balkonboden auf einer Höhe von 8 m, Brüstung auf einer Höhe von 9 m). Es wird damit eine nutzbare Fläche geschaffen, welche nach neuem Recht auf dieser Höhe nicht mehr möglich ist, womit der Zweck der verletzten Norm (Höhenbeschränkung von Bauten) zusätzlich beeinträchtigt wird. Die Rechtswidrigkeit des zu hohen Gebäudes wird entsprechend aufgrund des zusätzlichen Elements in unzulässiger Höhe verstärkt. Der Balkon kann daher nicht gestützt auf die Besitzstandsgarantie von Art. 3 BauG bewilligt werden, sondern ist auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG angewiesen.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 4.

d) 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.⁷

e) Entgegen der Ansicht der Gemeinde können die besonderen Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG vorliegend nicht darin erblickt werden, dass in der Mischzone die zulässige Maximalhöhe durch Baureglementsänderung reduziert wurde und damit das Gebäude ohne Schuld des Beschwerdegegners baurechtswidrig wurde. In dieser Konstellation gewährt die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG gewisse Möglichkeiten, welche aber vorliegend durch den geplanten Balkon gesprengt werden (vgl. E. 2c). Als «besondere Verhältnisse» und damit als Grund für eine Ausnahme nach Art. 26 BauG kann dies nicht herhalten, andernfalls jedes gestützt nach bisherigem Recht zulässige Bauvorhaben nach einer Änderung der rechtlichen Vorgaben noch mittels Ausnahmegewilligung bewilligt werden müsste, sofern diesem keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der geplante Balkon stellt einzig einen subjektiven Wunsch des Beschwerdegegners zur Aufwertung des Dachgeschosses dar. Der blosser Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung oder einer besseren Lösung genügt aber nach ständiger Rechtsprechung nicht, um besondere Verhältnisse im Sinne von Art. 26 BauG zu begründen.⁸ Spezielle, vom Normfall abweichende Umstände, welche eine Ausnahme begründen könnten, bestehen vorliegend nicht. Solche lassen sich auch nicht dadurch begründen, dass der Balkon den Grenzabstand einhält, wie dies die Gemeinde im angefochtenen Entscheid andeutet. Entgegen der Ansicht der Gemeinde kann bei einem Balkon mit einer Grundfläche von rund 20 m², welcher sich so deutlich über der maximal zulässigen Gebäudehöhe befindet, auch nicht von einer geringfügigen Normabweichung gesprochen werden. Ohnehin stellt die Geringfügigkeit einer Normabweichung für sich allein keinen Ausnahmegrund dar, sondern kann höchstens dazu führen, dass bei weniger wichtigen Vorschriften an den Ausnahmegrund keine allzu hohen Anforderungen zu stellen sind.⁹ Da hier kein Ausnahmegrund vorliegt, könnte das Vorhaben – selbst bei Bejahen der Geringfügigkeit der Normabweichung – nicht unter Art. 26 BauG bewilligt werden.

⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4.

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5.

⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5.

Es fehlt damit an den besonderen Verhältnissen, weshalb eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG bereits an dieser Voraussetzung scheitert. Eine Interessenabwägung erübrigt sich, womit auf die Ansicht der Gemeinde, wonach das Vorhaben keine öffentlichen oder privaten Interessen verletzt, nicht näher einzugehen ist.

f) Zusammenfassend steht fest, dass die Gemeinde dem strittigen Balkon zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung nach Art. 26 BauG erteilt hat. Dem Balkon ist daher – in Gutheissung der Beschwerde – der Bauabschlag zu erteilen. Der projektierte Neubau einer Doppelgarage dagegen ist nicht Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens (vgl. E. 1c), weshalb die vorinstanzlich erteilte Baugewilligung diesbezüglich in Rechtskraft erwachsen ist. Da sich diese beiden Bauteile gegenseitig nicht bedingen, ist eine Teilbaugewilligung nur für den Neubau der Doppelgarage auch möglich.¹⁰ Ebenso unangefochten blieb der Bauabschlag hinsichtlich des Palett- und Kragarmregals als Sichtschutz, auch diesbezüglich ist der vorinstanzliche Entscheid damit in Rechtskraft erwachsen.

3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Für besondere Untersuchungen, Gutachten und dergleichen können zusätzliche Gebühren erhoben werden (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Die Pauschalgebühr wird festgesetzt auf CHF 1500.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹).

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. Die bewilligte Doppelgarage und das nicht bewilligte Palett- und Kragarmregal sind nicht Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Hinsichtlich des Balkons obsiegt der Beschwerdeführer mit seinem Antrag auf Aufhebung der Baugewilligung. Allerdings gilt er nicht als vollumfänglich obsiegend, da auf das Anliegen, es sei die im Jahr 2002 bewilligte Sichtschutzwand zu realisieren, nicht eingetreten werden kann. Bei diesem Ergebnis erachtet die BVD es als gerechtfertigt, den Beschwerdegegner zu vier Fünfteln und den Beschwerdeführer zu einem Fünftel als unterliegend zu bezeichnen. Damit werden dem Beschwerdegegner vier Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1200.00, und dem Beschwerdeführer ein Fünftel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 300.00, zur Bezahlung auferlegt.

b) Die Parteien sind nicht anwaltlich vertreten, weshalb keine Parteikosten gesprochen werden (Art. 104 VRPG).

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d, N. 5a.

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Linden vom 20. Dezember 2021 wird hinsichtlich des Balkons im Dachgeschoss aufgehoben. Dem Baugesuch vom 2. September 2019 wird hinsichtlich des Balkons im Dachgeschoss der Bauabschlag erteilt.
2. Es wird festgestellt, dass der Bauentscheid der Gemeinde Linden vom 20. Dezember 2021 hinsichtlich des Neubaus einer Doppelgarage und des Palett- und Kragarmregals als Sichtschutz unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.00 werden dem Beschwerdeführer zu einem Fünftel, ausmachend CHF 300.00, und dem Beschwerdegegner zur vier Fünfteln, ausmachend CHF 1200.00, zur Bezahlung auferlegt. Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Linden, 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.

