



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/2

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 23. Mai 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin H._____

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krauchthal, Gemeindeverwaltung, Länggasse 1,
3326 Krauchthal**

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krauchthal vom
1. Dezember 2022 (Abstellraum; Widerruf Baubewilligung)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin sind Eigentümer der Parzelle Krauchthal Grundbuchblatt Nr. J._____. Südlich dieser Parzelle befindet sich das Fliessgewässer «Chrouchtalbach». Nach Rückzug eines ersten Baugesuchs reichten sie am 10. Februar 2021 bei der Gemeinde Krauchthal ein erneutes, vollständig überarbeitetes Baugesuch ein für einen Anbau eines Abstellraums, südlich an die auf ihrem Grundstück bestehende Garage. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden als Eigentümer der Nachbarparzelle Krauchthal Grundbuchblatt Nr. K._____ Einsprache. Am 31. August 2021 erteilte die

Gemeinde die Baubewilligung und wies die Einsprache als öffentlich-rechtlich unbegründet ab. Der Bauentscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft und die bewilligte Holzkonstruktion mit Flachdach wurde im Frühling 2022 erstellt und abgenommen.

2. Nach erfolgter Bauausführung gelangten die Beschwerdeführenden an das Regierungsstatthalteramt Emmental und machten geltend, die Baute entspreche nicht den Abstandsvorschriften zum an die Parzelle angrenzenden Fliessgewässer. Mit Schreiben vom 8. Juli 2022 wiesen sie die Gemeinde Krauchthal auf die Verletzung des Gewässerabstands hin und beantragten, die Baubewilligung für den Anbau zu widerrufen und den Abbruch der Baute zu verfügen. Nachdem der Bauherrschaft das rechtliche Gehör gewährt wurde, verfügte die Baubewilligungsbehörde am 1. Dezember 2022, dass auf den Widerruf der Baubewilligung vom 31. August 2021 verzichtet wird.

3. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 4. Januar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen, die Verfügung vom 1. Dezember 2022 sei aufzuheben, die Baubewilligung für den fraglichen Anbau sei zu widerrufen und es sei die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verfügen.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten der Gemeinde Krauchthal ein. Aufgrund des Einbezugs des Regierungsstatthalteramts Emmental durch die Beschwerdeführenden, wurde dieses ebenso aufgefordert, allfällige Vorakten einzureichen. Gemäss telefonischer Rückmeldung vom 3. Februar 2023 habe das Regierungsstatthalteramt Emmental jedoch zum vorliegenden Fall niemals über Akten verfügt, da es einzig zur Beratung hinzugezogen worden sei und nur mündliche Auskünfte erteilt habe.

5. Mit Stellungnahme vom 31. Januar 2023 beantragt die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krauchthal die Abweisung der Beschwerde und Bestätigung ihrer Verfügung vom 1. Dezember 2022. Die Beschwerdegegnerschaft stellt mit Beschwerdeantwort vom 6. Februar 2023 den Antrag, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

6. Mit Verfügung vom 7. März 2023 genehmigte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) die von den Stimmberechtigten von Krauchthal am 13. Dezember 2020 an der Urne beschlossene und mit Beschluss des Gemeinderates vom 23. November 2022 geänderte Teilrevision der Ortsplanung inkl. Festlegung des Gewässerraums der Gemeinde Krauchthal. Diese Verfügung ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

7. Die Beschwerdegegnerschaft verzichtete mit Schreiben vom 23. März 2023 und die Gemeinde Krauchthal mit Schreiben vom 3. April 2023 auf das Einreichen von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführenden äusserten sich in ihren Schlussbemerkungen vom 6. April 2023 hauptsächlich zur Kostenauflegung.

8. Auf die Rechtsschriften 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 Widerruf

a) Angefochten ist eine Widerrufsverfügung nach Art. 43 BauG². Eine solche Verfügung kann gemäss Art. 43 Abs. 3 BauG wie ein Bauentscheid angefochten werden. Dieser Rechtsweg steht auch im Falle der Verweigerung eines beantragten Widerrufs offen.³ Das Eintreten auf die Beschwerde richtet sich nach den Voraussetzungen gemäss Art. 40 BauG. Nach dieser Bestimmung können Bauentscheide innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden, deren Widerrufsgesuch abgewiesen worden ist, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid formell beschwert. Neben der formellen Beschwerde bedarf es auch der materiellen Beschwerde. Denn zur Beschwerde gegen einen Widerrufsentscheid ist nur legitimiert, wer in einer besonderen Beziehungsnähe zur Streitsache steht.⁴ Als Eigentümer einer Nachbarparzelle zum Baugrundstück sind die Beschwerdeführenden durch die Verweigerung des Widerrufs der Baubewilligung auch materiell beschwert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist demnach einzutreten.

2. Massgeblicher Gewässerabstand zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung; Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung

a) Unter den Parteien ist unbestritten, dass die Baubewilligung vom 31. August 2021 rechtskräftig ist. Die Beschwerdeführenden bringen jedoch vor, dass sie fehlerhaft sei, zumal die Baute der Beschwerdegegnerschaft in den Gewässerschutzbereich hineinrage und damit den Abstand zum Gewässer verletze. Die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krauchthal bestätigt die ursprüngliche Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung. Sie begründet dies mit ihrem Versäumnis, den Mindestabstand zum «Chrouchtalbach» gestützt auf die Übergangsbestimmungen der GschV⁵ geprüft zu haben. Stattdessen habe sie den Gewässerabstand nach den Vorschriften des Gemeindebaureglements beurteilt und gestützt darauf entschieden, dass dieser eingehalten sei. Die Beschwerdegegnerschaft hingegen stellt die Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung in Frage, da der genaue Abstand der Baute zum «Chrouchtalbach» bisher nie verbindlich festgelegt worden sei und bei näherer Betrachtung der Pläne und der örtlichen Gegebenheiten von einem wesentlich grösseren Abstand auszugehen sei, der das zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung geltende Recht einhalte.

b) Seit dem 1. Januar 2011 verlangt das Bundesrecht die Festlegung eines Gewässerraums entlang von Fliessgewässern und Seen (Art. 36a GschG⁶). Dieser soll die natürliche Funktion des Gewässers, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung gewährleisten. Gemäss Abs. 1 der Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der GSchV sind die Kantone verpflichtet, den Gewässerraum bis zum 31. Dezember 2018 festzulegen. Im Kanton Bern sind dafür die Gemeinden zuständig (vgl. Art. 5b WBG⁷). Solange der Gewässerraum nach diesen Vorgaben noch nicht festgelegt ist, muss nach Abs. 2 der Übergangsbestimmungen der GSchV entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von bis zu 12 m Breite beidseitig ein Streifen von je 8 m Breite plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle freigehalten werden. In diesem

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

³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 43 N. 3.

⁴ BVR 1990 S. 424 E. 3 f.

⁵ Gewässerschutzverordnung des Bundesrats vom 28. Oktober 1998 (GSchV; SR 814.201).

⁶ Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20).

⁷ Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz, WBG; BSG 751.11).

Gewässerraum dürfen nach Art. 41c Abs. 1 GSchV grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

c) Die Bestimmungen der Gemeinde Krauchthal zum Gewässerabstand befinden sich im Gemeindebaureglement (GBR). Zum Zeitpunkt der Bewilligung des fraglichen Anbaus an der Garage war das GBR vom 30. Juni 2010 massgeblich. Gemäss Art. 527 Abs. 1 und Anhang A148 des GBR vom 30. Juni 2010 war entlang von Fliessgewässern u.a. zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes für sämtliche Bauten und Anlagen ein Abstand von 7 m einzuhalten, gemessen bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung. Die Gemeinde Krauchthal hatte somit zum fraglichen Zeitpunkt noch keinen Gewässerraum nach Art. 36a GSchG festgelegt. Der massgebliche Abstand zum Gewässer bestimmte sich daher im vorliegenden Fall zwingend nach den obgenannten Übergangsbestimmungen der GSchV.

d) Die Beschwerdegegnerschaft bringt vor, dass der «Chrouchtalbach» gar keine bzw. keine erwähnenswerte Gerinnesohle aufweise. Die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krauchthal hingegen rechnet offenbar mit einer Gerinnesohlebreite von 1 m, da sie gemäss ihrer Berechnung davon ausgeht, dass der Neubau mit seinem Vordach rund 1.10 m in den Gewässerraum hineinrage.⁸ Im Anhang 2 (Herleitung der Gewässerraumbreiten) des Erläuterungsberichts zur Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Krauchthal vom April 2020⁹ wird die effektive Gerinnesohlebreite des «Chrouchtalbachs» im betreffenden Abschnitt mit «<1 m» angegeben. Auch auf den von der Beschwerdegegnerschaft ihrer Beschwerdeantwort beigelegten Fotos ist erkennbar, dass die Gerinnesohle unverkennbar eine gewisse Breite aufweist. Auf dem Geoportal des Kantons Bern wird die Gerinnesohlebreite des als «stark beeinträchtigt» eingestuften Abschnitts des «Chrouchtalbachs» südlich des Grundstücks der Beschwerdegegnerschaft schliesslich mit 0.50 m angegeben.¹⁰

e) Gemäss Situationsplan vom 9. Februar 2021 beträgt der Abstand der Fassade des Neubaus zur Gewässermitte rund 9.5 m und somit vom um 1 m vorspringenden Vordach noch rund 8.5 m. Selbst wenn entgegen der Ansicht der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krauchthal, sondern entsprechend der Angabe in der betreffenden Geoportal-Karte von einer Gerinnesohlebreite von nur 0.50 m ausgegangen wird, hätte das Vordach zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung in den Gewässerraum hineingeragt: Der einzuhaltende Gewässerabstand gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV beträgt dann immer noch 8.75 m ab Gewässermitte und wäre mit dem vorspringenden Vordach um rund 0.25 m unterschritten. Bei der erstellten Baute handelt es sich nicht um eine im öffentlichen Interesse liegende Anlage (vgl. Art. 41c Abs. 1 GSchV). Eine Ausnahmegewilligung für das Bauen im Gewässerraum liegt auch nicht vor und hätte kaum erteilt werden können. Das Bauvorhaben hätte somit nicht bewilligt werden dürfen und die Baubewilligung vom 31. August 2021 ist ursprünglich fehlerhaft.

3. Massgeblicher Gewässerabstand zum aktuellen Zeitpunkt

⁸ Vgl. die Ausführungen im Schreiben der Gemeinde Krauchthal an die Beschwerdegegnerschaft vom 23. August 2022 (Gewährung rechtliches Gehör) in den Vorakten.

⁹ Einsehbar unter https://www.krauchthal.ch/wAssets/docs/Projekte/Ortsplanung/oeffentliche-auflage/Erlaeuterungsbericht_Teilrevision-April-2020_20200415.pdf.

¹⁰ Vgl. Karte «Ökomorphologie der Oberflächengewässer» auf dem Geoportal des Kantons Bern, abrufbar unter <https://www.agi.dij.be.ch/de/start/geoportal/karten/angebot-an-karten.html>, Objektinformationen zum Gewässerabschnitt 12910000-19.

Heute gilt der neu festgelegte Gewässerraum gemäss der mit Urnenabstimmung vom 13. Dezember 2020 und Gemeinderatsbeschluss vom 23. November 2022 beschlossenen Teilrevision der Ortsplanung. Dieser Gewässerraum ist gemäss Art. 36 Abs. 2 GBR als Überlagerung (Korridor) in Zonenplänen festgelegt. Im «Gewässerraumplan Süd»¹¹ ist erkennbar, dass der Neubau der Beschwerdegegnerschaft nicht in diesen Korridor hineinragt. Somit hält der Abstellraum nach geltendem Recht die Vorschriften zum Gewässerraum ein.

4. Widerruf Baubewilligung

a) Die Baubewilligungsbehörde kann nach Art. 43 Abs. 1 BauG eine Baubewilligung widerrufen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilt wurde (ursprünglicher Mangel) oder bei ihrer Ausübung mit der öffentlichen Ordnung nicht mehr vereinbar ist (nachträglicher Mangel). Dabei gilt nicht jeder ursprüngliche Mangel als Widerrufsgrund, spricht doch ein gewichtiges Rechtssicherheitsinteresse für die Beständigkeit einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung. Da die Baubewilligung aufgrund eines ausgebauten Verfahrens mit weitgehenden Prüfungs-, Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten zustande gekommen ist, darf sie nicht leichthin in Frage gestellt werden. Ein Widerruf setzt deshalb voraus, dass die Ausübung der Baubewilligung wesentliche schutzwürdige Interessen verletzen würde.¹² Beim Entscheid, ob eine Baubewilligung widerrufen werden soll, genießt die Behörde ein gewisses Entscheidungsermessen («kann»-Vorschrift).¹³

Sind aufgrund der Baubewilligung bereits erhebliche Arbeiten ausgeführt worden, ist der Widerruf nach Art. 43 Abs. 2 BauG nur zulässig, wenn überwiegende Interessen ihn gebieten oder wenn die gesuchstellende Person die Bewilligung durch Irreführung erwirkt hat.¹⁴ Als überwiegend gelten besonders wichtige öffentliche oder private Interessen. Das heisst, mit dem Bauvorhaben müssten derart schwerwiegende Nachteile verbunden sein, die keinesfalls in Kauf genommen werden dürfen. Je grösser die bereits getätigten Investitionen sind, desto gewichtiger müssen die Interessen am Widerruf sein.¹⁵ Irreführung setzt zudem Vorsatz und Arglist voraus. Das reine Verschweigen von Tatsachen, nach denen niemand gefragt hat und die der Baubewilligungsbehörde eigentlich bekannt sein müssten, rechtfertigt noch keinen entschädigungslosen Widerruf.¹⁶

b) Die Beschwerdegegnerschaft hat den umstrittenen Anbau an der bestehenden Garage längst realisiert: Die Baute wurde bereits im Frühling 2022 vollendet und abgenommen. Die getätigten Arbeiten sind somit als erheblich zu qualifizieren. Ein Widerruf käme also nur in Frage, falls die Beschwerdegegnerschaft die Baubewilligung durch Irreführung erwirkt hätte oder wenn überwiegende Interessen den Widerruf verlangen.

Die Beschwerdeführenden bringen unter anderem vor, auf den im Baubewilligungsverfahren eingereichten Plänen sei der Gewässerabstand nicht eingezeichnet. Die Beschwerdegegnerschaft habe somit unvollständige Pläne eingereicht und damit die Baubewilligungsbehörde getäuscht. Der im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilende Situationsplan 1:500 (Kopie des Grundbuchplans 1253 vom 11. Mai 2020), datiert vom 9. Februar 2021 und abgestempelt von der Bauverwaltung Krauchthal am 31. August 2021,

¹¹ Einsehbar unter https://www.krauchthal.ch/wAssets/docs/Projekte/Ortsplanung/Teilrevision-genehmigte-Unterlagen/20221215_Gewaesserraum-Sued.pdf.

¹² BVR 1999 S. 309 E. 2b.

¹³ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 3.

¹⁴ Vgl. zum Ganzen: VGE 2019/122 vom 27. März 2020, E. 3.1.

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 6.

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 43 N. 7.

ist integrierter Bestandteil der vorliegenden Baubewilligung. Auf diesem Plan ist unverkennbar ein Gewässerabstand von 7 m eingezeichnet. Diese Massangabe basiert offensichtlich auf der damals falschen Annahme der Massgeblichkeit des Art. 527 Abs. 1 und Anhang A148 des GBR vom 30. Juni 2010 seitens der Beschwerdegegnerschaft. Ob der Beschwerdegegner und die Beschwerdegegnerin als juristische Laien Kenntnis von den oben dargestellten Übergangsbestimmungen der GSchV haben mussten, kann offenbleiben. Sie durften darauf vertrauen, dass die Baubewilligungsbehörde eine unvollständige oder falsche Baueingabe zur Verbesserung zurückweisen würde, was im vorliegenden Fall hätte geschehen müssen.

Die sodann erfolgte materielle Prüfung des Bauvorhabens durch die Baubewilligungsbehörde erfolgte hinsichtlich des Gewässerabstands ebenso auf der Grundlage des GBR vom 30. Juni 2010 und nicht gemäss den Übergangsbestimmungen der GSchV. Die Baubewilligungsbehörde hätte jedoch von Amtes wegen klären müssen, ob das Bauvorhaben mit den damals massgeblichen Bestimmungen vereinbar war. Sie wäre daher verpflichtet gewesen, unabhängig von der im eingereichten Plan eingezeichneten Massangabe die einschlägigen Bestimmungen betreffend Gewässerabstand zu ermitteln und im Baubewilligungsverfahren anzuwenden. Da die Baubewilligungsbehörde die Anwendbarkeit der Übergangsbestimmungen der GSchV bei gehöriger Sorgfalt hätte erkennen können und müssen, fällt ausser Betracht, dass die Beschwerdegegnerschaft sie durch die Abstandsangabe im Situationsplan in die Irre geführt hat. Eine vorsätzliche und arglistige Irreführung ist daher ausgeschlossen. Es bleibt schliesslich zu prüfen, ob gewichtige, überwiegende Interessen den Widerruf der Baubewilligung gebieten.

c) Es ist unbestritten, dass es sich beim Gewässerschutz um ein gewichtiges öffentliches Interesse handelt. Im vorliegenden Fall ist insbesondere das öffentliche Interesse am räumlichen Gewässerschutz, d.h. an der Einhaltung des Gewässerraums zentral. Der erforderliche Raumbedarf oberirdischer Gewässer dient gemäss Art. 36a Abs. 1 GschG der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und schliesslich der Gewässernutzung. Vorliegend ist zu prüfen, inwiefern diese Funktionen des Gewässerraums durch das während der Geltung der Übergangsbestimmungen der GSchV in den Gewässerraum hineinragende Vordach tatsächlich eingeschränkt waren.

Der strittige Anbau ragte an dessen Südseite mit dem Vordach in der Höhe von rund 2.3 m in den Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen der GSchV hinein. Betroffen war aber lediglich ein Teil von ca. 0.25 m des insg. um 1 m vorspringenden Vordachs, weswegen es sich in räumlicher Hinsicht nur um eine sehr geringe Beeinträchtigung des Gewässerraums handelte.

Wie auf den Fotos der Beschwerdegegnerschaft zu erkennen ist, besteht auf dem Grasstreifen von ca. 3 m zwischen dem «Chrouchtalbach» und der Parzellengrenze zu ihrem Grundstück ein Gefälle. Im Bereich der Parzellengrenze befindet sich zudem eine Hecke sowie eine rund 1 m hohe Steinmauer. Dadurch ist der Zugang zum Fliessgewässer von der Nordseite her naturgemäss bereits eingeschränkt. Die nur geringfügige Überschreitung des Gewässerraums durch das vorspringende Vordach auf derselben Gewässerraumseite führte daher nicht zu einer erheblicheren Einschränkung. Ausserdem war und ist der Zugang zum «Chrouchtalbach» stets von der Südseite her vom daran anschliessenden Feldweg aus uneingeschränkt möglich. Die obgenannten Funktionen des Gewässerraums waren somit auch während der Geltung der Übergangsbestimmungen der GSchV und trotz der vorübergehenden Überschreitung des Gewässerraums durch das Vordach immer gewährleistet. Da somit keine relevante zusätzliche Beeinträchtigung des Gewässerraums vorlag, hat die Vorinstanz zu Recht auf den Widerruf der Baubewilligung für den fraglichen Anbau verzichtet.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann aufgrund der unterdessen genehmigten Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Krauchthal und der damit erfolgten Festlegung des Gewässerraums

nach Art. 36a GSchG diesbezüglich ohnehin kein überwiegendes Interesse am Widerruf der vorliegenden Baubewilligung mehr bestehen: Die fragliche Baute liegt nun unbestrittenerweise vollumfänglich ausserhalb des festgelegten Korridors. Gerade mit Blick auf diese aktuelle Rechtslage erscheint ein Widerruf der vorliegenden Baubewilligung ferner als unverhältnismässig. Die Zulässigkeit eines Verwaltungsakts ist zwar grundsätzlich nach der Rechtslage zur Zeit seines Erlasses zu beurteilen und bei der Prüfung der Frage, ob die für eine Baute erteilte Bewilligung rechtmässig sei, ist vom Rechtszustand auszugehen, der im Zeitpunkt der Bewilligung galt. Später eingetretene Rechtsänderungen sind an sich unbeachtlich, es sei denn, zwingende Gründe sprächen für die Berücksichtigung des neuen Rechts. Insbesondere würde es wenig Sinn machen, eine erteilte Baubewilligung aufzuheben, weil sie dem alten Recht widerspricht, während sie nach neuem Recht auf erneutes Gesuch hin zu erteilen wäre.¹⁷

d) Zusammenfassend liegen folglich keine derart schwerwiegenden Nachteile und keine schwere Verletzung besonders gewichtiger öffentlicher Interessen vor, die keinesfalls in Kauf genommen werden dürfen und einen Widerruf der vorliegenden Baubewilligung rechtfertigen würden. Die Beschwerde ist daher abzuweisen und die angefochtene Verfügung der Vorinstanz vom 1. Dezember 2022 ist zu bestätigen.

5. Kosten des Beschwerdeverfahrens

a) Die Verfahrenskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 108 Abs. 1 VRPG) und diese hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Da die Gemeinde Krauchthal zu Recht auf den Widerruf verzichtet hat, unterliegen die Beschwerdeführenden vollumfänglich. Entgegen ihren Schlussbemerkungen vom 6. April 2023 bestehen vorliegend keine besonderen Umstände, die eine andere Auferlegung der Verfahrens- oder Parteikosten rechtfertigen würden.

b) Die Beschwerdeführenden haben die Verfahrenskosten zu tragen. Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁸).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹⁹ 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 KAG²⁰). Die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerschaft führt in ihrer Kostennote ein Honorar von CHF 5500.– auf. In Bezug auf das vorliegende Beschwerdeverfahren ist der gebotene Zeitaufwand als unterdurchschnittlich zu werten, insbesondere da kein Beweisverfahren durchgeführt wurde. Auch die Bedeutung der Streitsache ist als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Schwierigkeit des Prozesses kann als durchschnittlich gewertet werden. Daher erscheint eine Ausschöpfung des Rahmentarifs zu 30 % und somit ein Honorar von CHF 3820.– als angemessen. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von CHF 4319.85 (Honorar CHF 3820.–, Auslagen CHF 191.– und Mehrwertsteuer CHF 308.85) zu ersetzen.

¹⁷ Vgl. BGE 126 II 522, E. 3. aa) S. 534 f.

¹⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811).

²⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Krauchthal vom 1. Dezember 2022 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von CHF 4319.85 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Frau Rechtsanwältin H._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Krauchthal, 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 drei 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.