



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/58

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 12. Juli 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch Herrn Fürsprecher D. _____

und

Stockwerkeigentümergeinschaft E. _____ weg 3/3a
Beschwerdegegnerin

per Adresse Herrn F. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Neuenegg, Gemeindeverwaltung, Dorfplatz 1,
3176 Neuenegg

betreffend die Verfügung der Gemeinde Neuenegg vom 15. Februar 2023 (2022-5518;
Parkplätze, Zwischenverfügung)

I. Sachverhalt

1. Die Stockwerkeigentümergeinschaft E. _____ weg 3/3a ist Eigentümerin der Parzelle Neuenegg Grundbuchblatt Nr. H. _____. Die Parzelle liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Auf der Parzelle befinden sich ein Mehrfamilienhaus und eine Garage. Die Stockwerkeigentümergeinschaft E. _____ weg 3/3a (nachfolgend Beschwerdegegnerin) besteht aus der Beschwerdeführerin und drei weiteren Stockwerkeigentümern. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. H. _____-1, die zwei Studiowohnungen im Kellergeschoss umfasst. Die beiden Studiowohnungen sind Gegenstand des Beschwerdeverfahrens RA Nr. 120/2023/15. Die Beschwerdegegnerin beschloss an ihrer Versammlung vom 4. April 2022, drei Aussenparkplätze auf der Grünfläche neben den Studiowohnungen der Beschwerdeführerin zu erstellen, wobei Letztere nicht an der Versammlung teilgenommen hatte.¹

¹ Vgl. die Beilagen zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 4. Mai 2023

Nachdem mit Terrainarbeiten begonnen worden war, forderte die Gemeinde Neueneegg mit Verfügung vom 27. September 2022 die Beschwerdegegnerin auf, die Bauarbeiten für die Aussenparkplätze sofort einzustellen und die Umgebung innert 90 Tagen in den ursprünglichen Zustand (begrünte Rasenfläche mit Bepflanzung) zurückzubauen. Für den Fall der Nichtbefolgung wurde die Ersatzvornahme angedroht. Gleichzeitig wies die Gemeinde auf die Möglichkeit eines nachträglichen Baugesuchs hin.

Die Beschwerdegegnerin beauftragte mit Beschluss vom 17. Oktober 2022 ihren Verwalter, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, wobei die Beschwerdeführerin diesem Beschluss nicht zugestimmt hatte.² Die Gemeinde informierte den Verwalter der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 20. Oktober 2022 über die Sitzung der Bau- und Planungskommission vom 12. Oktober 2022. Demnach erfolge die Wiederherstellung, sofern die Baueingabe nicht innert 30 Tagen bis zum 20. November 2022 eingereicht werde.³ Mit E-Mail vom 8. November 2022 teilte die Gemeinde dem Verwalter mit, die Frist gemäss Verfügung vom 27. September 2022 sei massgebend. Fälschlicherweise habe sie in der E-Mail vom 20. Oktober 2022 eine falsche Frist angegeben.⁴ Der Verwalter reichte daraufhin am 10. November 2022 (Eingang eBau sowie postalischer Eingang) ein nachträgliches Baugesuch für drei neue Abstellplätze auf der Parzelle Nr. H._____ ein.⁵

Am 16. November 2022 focht die Beschwerdeführerin den Beschluss der Beschwerdegegnerin vom 17. Oktober 2022 an. Das entsprechende Schlichtungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland wurde bis zum Entscheid der Gemeinde über das nachträgliche Baugesuch sistiert.⁶ Zudem erkundigte sich die Beschwerdeführerin am 14. Dezember 2022 per E-Mail bei der Gemeinde nach dem Verfahrensstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Die Gemeinde stellte der Beschwerdeführerin mit E-Mail vom 15. Dezember 2022 das nachträgliche Baugesuch zu. Gleichentags teilte die Beschwerdeführerin der Gemeinde mit, sie dürfe nicht auf das verspätete Baugesuch eintreten. Am 20. Dezember 2022 machte sie zudem geltend, die Wiederherstellung gemäss Verfügung vom 27. September 2022 sei durchzusetzen.⁷ Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 gewährte die Gemeinde den Verfahrensbeteiligten das rechtliche Gehör und hielt fest, aufgrund eines Missverständnisses habe sie die Frist für die Eingabe des nachträglichen Baugesuchs unterschiedlich kommuniziert. Sie erachte das nachträgliche Baugesuch als fristgerecht.⁸ Ebenfalls am 21. Dezember 2022 teilte die Gemeinde der Beschwerdeführerin mit, dass aufgrund des laufenden Baubewilligungsverfahrens keine Korrespondenz mehr geführt werde.⁹ Die Beschwerdeführerin bat daraufhin mit E-Mail vom 23. Dezember 2022, sämtliche Schreiben seien direkt ihrer Rechtsvertretung zuzustellen.¹⁰ Weiter teilte die Beschwerdeführerin der Gemeinde mit E-Mail vom 10. Januar 2023 mit, eine Zustellung von Schreiben mit behördlichen Fristen per E-Mail sei nicht rechtsgültig. Sie erwarte die Zustellung der Schreiben per Post.¹¹ Mit Schreiben vom 17. Januar 2023 stellte die Bau- und Planungskommission in Aussicht, das nachträgliche Baugesuch zu prüfen.¹² Am 20. Januar 2023 beantragte die Beschwerdeführerin, die

² Pag. 152 der Vorakten

³ Pag. 8 der Vorakten

⁴ Pag. 12 der Vorakten

⁵ Vgl. das nachträgliche Baugesuch, pag. 96 ff. der Vorakten sowie die E-Mail der Gemeinde vom 15. Dezember 2022, pag. 112 der Vorakten

⁶ Pag. 136 f. der Vorakten

⁷ Pag. 120 ff. der Vorakten

⁸ Pag. 124 ff. der Vorakten

⁹ Pag. 126 der Vorakten

¹⁰ Pag. 132 der Vorakten

¹¹ Vgl. die Beschwerdebeilage Nr. 9

¹² Pag. 146 der Vorakten

Wiederherstellung gemäss Verfügung vom 27. September 2022 sei durchzusetzen und auf das Baugesuch vom 10. November 2022 sei nicht einzutreten.¹³

Daraufhin hielt die Gemeinde mit Schreiben vom 15. Februar 2023 das «weitere Vorgehen» wie folgt fest:

- a) Das ordentliche Baubewilligungsverfahren wird durchgeführt.
- b) Die eingereichten Gesuchsunterlagen haben Mängel gezeigt, welche dem Gesuchsteller per eBau zur Nachbesserung eröffnet werden. Die Mängel gilt es innert 30 Tagen nach Eröffnung per eBau bereinigt einzureichen.
- c) Die Verfahrensbeteiligten werden mit einem Verfahrensprogramm zu gegebener Zeit informiert. Anschliessend wird das Verfahren eröffnet und das Baugesuch wird im Anzeiger Laupen publiziert.
- d) Die Gesuchsakten können nach der Eröffnung des Verfahrens (Publikation im Anzeiger Laupen) während 30 Tagen eingesehen werden.
- e) Allfällige Rechtsbegehren sind während der Auflagefrist einzureichen.
- f) Allfällige Rechtsbegehren werden anschliessend durch die Baubewilligungsbehörde (Bau- und Planungskommission) behandelt.

2. Gegen dieses Schreiben reichte die Beschwerdeführerin am 20. März 2023 Beschwerde beim Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland ein. Sie stellt darin folgende Rechtsbegehren:

1. Es sei, gemäss Ziffer 2 der rechtskräftigen Verfügung der Vorinstanz vom 27. September 2022 (Ref. BP-2022-770), von Amtes wegen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf dem Grundstück Neuenegg Gbbl.-Nr. H._____, nämlich den Rückbau der drei Parkplätze und die Wiederherstellung der Rasenfläche mit Bepflanzung, anzuordnen und umzusetzen, notfalls mit Polizeigewalt und unter Androhung der Straffolgen von Art. 292 StGB.
2. Es sei auf das Baugesuch vom 10. November 2022 im Baubewilligungsverfahren der Vorinstanz, Ref. 2022-5518, nicht einzutreten und das Baugesuchsverfahren Ref. 2022-5518 sei vom Protokoll der Bauverwaltung Neuenegg abzuschreiben.
3. Eventualiter sei die Vorinstanz anzuweisen, das Schreiben vom 15. Februar 2023 in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen.
4. Es sei die Befangenheit der Behördenmitglieder der Bau- und Planungskommission, insbesondere des Präsidenten, A._____, festzustellen und diese seien anzuweisen gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. f VRPG in den Ausstand zu treten.
5. Dieser Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
- Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. 7.7% MwSt. zu Lasten der Vorinstanz -

Das Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland leitete die Beschwerde mit Schreiben vom 3. April 2023 an die Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) weiter.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹⁴, holte mit erster Verfügung vom 5. April 2023 die Vorakten ein und eröffnete den Schriftenwechsel. Gleichzeitig wies es darauf hin, dass die Beschwerde aufschiebende Wirkung habe. Die Beschwerdegegnerin hat am 4. Mai 2023 eine Beschwerdeantwort eingereicht. Sie beantragt darin sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 5. Mai 2023, die Beschwerde sei abzuweisen und das Vorgehen gestützt auf das Schreiben der Bau- und Planungskommission vom 15. Februar 2023 sei zu bestätigen. Ausserdem beantragt sie, der Beschwerdeführerin seien sämtliche Verfahrens- und Parteikosten aufzuerlegen. Das Rechtsamt

¹³ Pag. 164 ff. der Vorakten

¹⁴ 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)

hat der Beschwerdeführerin am 9. Mai 2023 vollständige Akteneinsicht gewährt. Die Parteien erhielten anschliessend Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Mit Schreiben vom 1. Juni 2023 verzichtete die Gemeinde auf das Einreichen von Schlussbemerkungen. Die Beschwerdeführerin reichte am 16. Juni 2023 Schlussbemerkungen sowie eine Honorarnote ein. Die Beschwerdegegnerin reichte am 18. Juni 2023 Schlussbemerkungen ein. Die Schlussbemerkungen wurden den Verfahrensbeteiligten mit Verfügung vom 22. Juni 2023 zugestellt. Die Beschwerdegegnerin reichte daraufhin am 2. Juli 2023 eine Replik ein. Sie führt darin aus, sie sei mit den Schlussbemerkungen der Beschwerdeführerin vom 16. Juni 2023 nicht einverstanden. Die Beschwerdeführerin reichte am 5. Juli 2023 eine Duplik ein.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Eine Beschwerde setzt stets ein Anfechtungsobjekt voraus. Beschwerdegegenstand können grundsätzlich nur Verfügungen und unter gewissen Voraussetzungen Akte von Organen der Gemeinden, ihrer Anstalten und Körperschaften sein, wie beispielsweise Erlasse oder Abstimmungen (vgl. Art. 60 Abs. 1 Bst. a VRPG¹⁵). Das VRPG kennt keine Legaldefinition der Verfügung. Die Rechtsprechung orientiert sich aber am Verfügungsbegriff nach Art. 5 Abs. 4 VwVG¹⁶. Demnach gilt als Verfügung die einseitige und verbindliche Anordnung einer Behörde, mit der ein Rechtsverhältnis gestützt auf öffentliches Recht geregelt wird.¹⁷ Die Verfügungsnatur eines staatlichen Akts bestimmt sich einzig nach diesen inhaltlichen Strukturmerkmalen (sog. materieller Verfügungsbegriff). Die äussere Gestalt und insbesondere das Vorliegen einer Rechtsmittelbelehrung (sog. formeller Verfügungsbegriff) ist demgegenüber irrelevant.¹⁸ Anfechtungsobjekt können insbesondere auch Zwischenverfügungen sein, soweit die besonderen Voraussetzungen für deren Anfechtung erfüllt sind.¹⁹ Als Zwischenverfügungen gelten Verfügungen, die das Verfahren weder ganz noch teilweise abschliessen (vgl. Art. 61 Abs. 1 VRPG).

b) Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin am 10. November 2022 bei der Gemeinde Neuenegg ein nachträgliches Baugesuch einreichte. Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren wird grundsätzlich wie ein gewöhnliches Baubewilligungsverfahren eingeleitet und durchgeführt (vgl. Art. 32 ff. BauG²⁰).²¹ Es wird mit Einreichung des nachträglichen Baugesuchs hängig (vgl. Art. 34 Abs. 1 BauG). Nachträgliche Baugesuche sind grundsätzlich innert der (allenfalls verlängerten) Frist gemäss Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG einzureichen. Wird das Gesuch verspätet eingereicht und ist es weder aussichtslos noch rechtsmissbräuchlich, so ist es gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung trotz Verspätung zu berücksichtigen. Entweder hat die Behörde das Wiederherstellungs- oder Beschwerdeverfahren einzustellen, bis über das Gesuch entschieden ist, oder sie hat die Bewilligungsfähigkeit summarisch zu prüfen und das

¹⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹⁶ Bundesgesetz vom 20. Dezember 1968 über das Verwaltungsverfahren (Verwaltungsverfahrensgesetz, VwVG; SR 172.021)

¹⁷ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 7

¹⁸ Markus Müller, a.a.O., Art. 49 N. 7 und 18 f.

¹⁹ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 60 N. 41

²⁰ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 14a

Ergebnis im Rahmen der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung zu berücksichtigen.²² Daraus folgt sinngemäss, dass das nachträgliche Baubewilligungsverfahren auch mit Einreichung eines verspäteten Gesuchs hängig werden kann. Nach dem Gesagten leitete die Beschwerdegegnerin mit Einreichung des nachträglichen Baugesuchs vom 10. November 2022 ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren ein.

Nach dem Antrag der Beschwerdeführerin, es sei nicht auf das Baugesuch einzutreten, hat die Bau- und Planungskommission der Gemeinde Neuenegg mit Schreiben vom 15. Februar 2023 unter dem Titel «weiteres Vorgehen» unter anderem festgehalten, das ordentliche Baubewilligungsverfahren werde durchgeführt. Da spätestens am 10. November 2022 das nachträgliche Baubewilligungsverfahren hängig war, kann es sich beim Schreiben vom 15. Februar 2023 nicht um eine formelle Eröffnung des Verfahrens handeln. Das Schreiben vom 15. Februar 2023 ist vielmehr dahingehend zu verstehen, als dass die Gemeinde an ihrer Auffassung festhält, wonach das nachträgliche Baugesuch rechtzeitig eingereicht worden sei. Dementsprechend entschied die Gemeinde sinngemäss, das nachträgliche Baubewilligungsverfahren fortzusetzen und keinen Nichteintretensentscheid wegen Verspätung zu fällen. Die Bau- und Planungskommission hat damit eine einseitige und verbindliche Anordnung über den weiteren Verfahrensgang getroffen. Weiter geht aus dem Schreiben vom 15. Februar 2023 hervor, dass die Gesuchsunterlagen mangelhaft und von der Beschwerdegegnerin innert 30 Tagen zu verbessern seien. Auch mit dieser Fristansetzung hat die Bau- und Planungskommission eine einseitige und verbindliche Anordnung über den weiteren Verfahrensgang getroffen. Die Anordnung betrifft überdies ein konkretes Baugesuch und stützt sich auf die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zum (nachträglichen) Baubewilligungsverfahren (vgl. Art. 32 ff. i.V.m. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Bei der Bau- und Planungskommission handelt es sich zudem um eine kommunale Behörde (vgl. Art. 2 Abs. 1 Bst. b VRPG i.V.m. Art. 10 Abs. 2 Bst. e GG²³ sowie dem Anhang I zum OgR²⁴). Das Schreiben vom 15. Februar 2023 weist folglich sämtliche inhaltlichen Strukturmerkmale einer Verfügung auf. Weil das nachträgliche Baubewilligungsverfahren damit aber weder ganz noch teilweise abgeschlossen wird, handelt es sich um eine Zwischenverfügung.

c) Die angefochtene Zwischenverfügung vom 15. Februar 2023 betrifft weder die Zuständigkeit noch den Ausstand oder die Ablehnung (vgl. Art. 61 Abs. 2 VRPG). Als sogenannte «andere Zwischenverfügung» ist sie nur dann selbständig anfechtbar, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könnte (Art. 61 Abs. 3 Bst. a VRPG) oder die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 61 Abs. 3 Bst. b VRPG). Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil wird praxisgemäss bejaht, wenn die opponierende Person ein schutzwürdiges Interesse an der sofortigen Aufhebung oder Abänderung der Zwischenverfügung hat.²⁵ Sofort einen Endentscheid herbeiführen kann die Gutheissung der Beschwerde, wenn das Verfahren damit ganz oder teilweise abgeschlossen wird. Dabei muss die befassende Rechtsmittelbehörde selbst den Endentscheid fällen können ohne Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz.²⁶ Das Kriterium des bedeutenden Aufwands an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren setzt eine gewisse Erheblichkeit voraus. Es dürfte insbesondere dann vorliegen, wenn der Aufwand für ein ganzes Verfahren vermieden werden könnte.²⁷

²² BVR 1998 S. 378 E. 3; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a m.w.H.

²³ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11)

²⁴ Organisationsreglement der Einwohnergemeinde Neuenegg vom 28. November 2012 (OgR)

²⁵ Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 61 N. 39

²⁶ Michel Daum, a.a.O., Art. 61 N. 45

²⁷ Michel Daum, a.a.O., Art. 61 N. 46

d) Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, das nachträgliche Baugesuch vom 10. November 2022 sei verspätet, weshalb kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei. Im Falle einer Gutheissung der Beschwerde würde die angefochtene Zwischenverfügung aufgehoben und es wäre sofort entschieden, dass das nachträgliche Baubewilligungsverfahren mit einem Nichteintretensentscheid abzuschliessen ist. Da sich das nachträgliche Baubewilligungsverfahren derzeit noch im Anfangsstadium befindet und insbesondere noch nicht öffentlich aufgelegt worden ist, würde der Beschwerdeführerin zudem eine Beteiligung als Einsprecherin und damit ein bedeutender Aufwand an Zeit erspart. Die Zwischenverfügung vom 15. Februar 2023 ist folglich selbständig anfechtbar. Dass sie nicht als Verfügung bezeichnet ist und keine Rechtsmittelbelehrung enthält (vgl. Art. 52 Abs. 1 Bst. d i.V.m. Art. 61 Abs. 5 VRPG), ist wie eingangs aufgezeigt unbeachtlich. In dem Sinne erweist sich das Rechtsbegehren Nr. 3 der Beschwerdeführerin, wonach die Gemeinde eventualiter anzuweisen sei, das Schreiben vom 15. Februar 2023 in Form einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen, als unbegründet.

e) Gemäss dem Grundsatz der Einheit des Verfahrens gilt für die Anfechtung von Zwischenverfügungen grundsätzlich der gleiche Rechtsmittelweg wie in der Hauptsache.²⁸ Die angefochtene Zwischenverfügung vom 15. Februar 2023 erging in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren. Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde gegen die angefochtene Verfügung zuständig. Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert (vgl. Art. 65 Abs. 1 VRPG). Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Aufschiebende Wirkung

Gemäss Art. 68 Abs. 1 VRPG haben Beschwerden grundsätzlich aufschiebende Wirkung, wenn die Gesetzgebung nichts anderes bestimmt. Beschwerden gegen Zwischenverfügungen über den Entzug der aufschiebenden Wirkung haben selbst keine aufschiebende Wirkung (Art. 68 Abs. 3 VRPG). Für andere Zwischenverfügungen besteht demgegenüber keine spezielle gesetzliche Regelung. Auch Beschwerden gegen Zwischenverfügungen kommt damit grundsätzlich aufschiebende Wirkung zu. Vorliegend geht es nicht um eine Beschwerde gegen eine Zwischenverfügung über den Entzug der aufschiebenden Wirkung. Gemäss Art. 68 Abs. 1 VRPG hat die Beschwerde daher von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung. Mit der ersten Verfügung vom 5. April 2023 hat das Rechtsamt die Verfahrensbeteiligten auf diesen Umstand hingewiesen. Das Rechtsbegehren Nr. 5 der Beschwerdeführerin, wonach der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei, ist obsolet geworden.

3. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie sei über das hängige Baubewilligungsverfahren, den Schriftenwechsel, allfällige Fristerstreckungsgesuche und Fristverlängerungen durch die Vorinstanz nie informiert worden. Der Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft habe das nachträgliche Baubewilligungsverfahren hinter ihrem Rücken eingeleitet. Damit sei das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt worden.

²⁸ Michel Daum, a.a.O., Art. 61 N. 15

In ihren Schlussbemerkungen ergänzt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz verweise in der Beschwerdeantwort auf eine zivilrechtliche Parteibeurteilung von einem Rechtsanwalt. Diese juristische Abklärung sei nicht aktenkundig, der Beschwerdeführerin unbekannt und sie habe sich auch nicht dazu äussern können. Somit habe die Vorinstanz ihr rechtliches Gehör verletzt. Nur wegen hartnäckigen Nachfragen Mitte Dezember 2022 und Anfang Januar 2023 habe sich die Beschwerdeführerin über das Baubewilligungsverfahren ins Bild setzen können. Von einer rechtsgleichen, kongruenten und angemessenen Information ihr gegenüber könne keine Rede sein. Es sei vielmehr eine frappante Informationsasymmetrie vorgelegen. Die Begehren des Rechtsvertreters der Beschwerdeführerin um Zustellung der Schreiben per Post an die Kanzleiadresse seien von der Vorinstanz ignoriert worden. Die Parteistellung der Beschwerdeführerin als Teil der Stockwerkeigentümergeinschaft und von den Verfahren direkt Betroffene sei unbestritten.

In ihrer Stellungnahme vom 5. Mai 2023 führt die Gemeinde aus, sie habe die Beschwerdeführerin stets angemessen informiert und ihr rechtliches Gehör vollumfänglich gewährt.

b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Die Parteien sind über jede Eingabe zu informieren.²⁹

Aus dem Akteneinsichtsrecht (vgl. Art. 23 VRPG) wird für alle Verfahren der Verwaltungsrechtspflege eine Aktenführungspflicht abgeleitet. In den Akten ist alles festzuhalten, was zur Sache gehört und entscheidungswesentlich sein kann. Die Behörden habe die Vollständigkeit der im Verfahren eingebrachten und erstellten Akten sicherzustellen. Eine geordnete und übersichtliche Aktenführung ist nicht nur Grundlage eines effektiven Akteneinsichtsrechts der Verfahrensbeteiligten; sie steht auch im Interesse der korrekten Entscheidungsfindung.³⁰ Gemäss Rechtsprechung muss in verwaltungsinterne Akten keine Einsicht gewährt werden. Sie sind nicht Teil der beweiserheblichen Aktenstücke, weshalb für die Feststellung des massgebenden Sachverhalts auch nicht darauf abgestellt werden darf. Verwaltungsinterne Unterlagen dienen ausschliesslich der behördlichen Meinungsbildung und haben für die Behandlung des Falls keinen Beweischarakter (z.B. Entwürfe, Notizen etc.). Relevant ist nicht die Bezeichnung eines Aktenstücks, sondern seine Bedeutung für den entscheidungswesentlichen Sachverhalt. Verwaltungsintern erstellte Berichte, Gutachten und Echtheitsprüfungen zu streitigen Sachverhaltsfragen sind nicht als verwaltungsinterne Akten zu qualifizieren. Demgegenüber sind Berichte verwaltungsinterner Fachleute, die sich darauf beschränken, feststehende Tatsachen sachverständig zu würdigen, nicht vom Akteneinsichtsrecht umfasst.³¹ Letzteres gilt auch für Fachwissen (beispielsweise zu rechtlichen Fragen), das sich insbesondere kleine Gemeinden regelmässig bei externen Fachpersonen verschaffen. Soweit Rechtsabklärungen nur den bereits feststehenden Sachverhalt zuhanden der Entscheidbehörde bzw. der Gemeinde in Bezug auf eine spezifische rechtliche Frage erläutern, handelt es sich um eine interne Vorabklärung, der kein selbständiger Beweischarakter zukommt.³² Da die Behörden das Recht von Amtes wegen anwenden und insofern die Oficialmaxime gilt (vgl. Art. 20a Abs. 1 VRPG), haben die Parteien

²⁹ BGE 138 I 484 E. 2.1, 133 I 100 E. 4.3 ff.; BVR 2009 S. 328 ff. E. 2.4; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 38-39 N. 9b; Urs Eymann, Das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2006 S. 47 ff.

³⁰ Michel Daum, a.a.O., Art. 23 N. 5

³¹ Michel Daum, a.a.O., Art. 23 N. 2 m.w.H.

³² BVE 110/2006/146 vom 3. April 2007 E. II.4.

grundsätzlich auch keinen Anspruch darauf, sich zur rechtlichen Beurteilung von Sachfragen speziell äussern zu können.³³

Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt weiter, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.³⁴

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs (Art. 5 Abs. 3 BV³⁵), dass verfahrensrechtliche Einwendungen so früh wie möglich, das heisst nach Kenntnissnahme eines Mangels bei erster Gelegenheit vorzubringen sind. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Mängel dieser Art erst in einem späteren Verfahrensstadium oder sogar erst in einem nachfolgenden Verfahren geltend zu machen, wenn der Einwand schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können.³⁶

c) Stockwerkeigentümergeinschaften sind zwar keine juristischen Personen, sie sind aber von Gesetzes wegen in beschränktem Umfang prozessfähig und können Partei sein (vgl. Art. 712l Abs. 2 ZGB³⁷). Wird gegenüber einer Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt, sind grundsätzlich zwar auch die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer in ihren Interessen berührt.³⁸ Stockwerkeigentümergeinschaften können in Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung aber vom Verwalter (Art. 712t Abs. 1 ZGB) oder einer Rechtsvertretung nach aussen vertreten werden. Es muss daher genügen, wenn in Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung das rechtliche Gehör gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft als solche, vertreten durch den Verwalter oder eine Rechtsvertretung, gewährt wird. Ob der Informationsfluss zwischen Verwalter bzw. Rechtsvertretung und den einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern funktioniert, ist eine interne, zivilrechtliche Angelegenheit. Der Anspruch auf rechtliches Gehör besteht nur gegenüber Behörden, nicht jedoch im zivilrechtlichen Bereich zwischen Privatpersonen.

d) Der Beschwerdeführerin wurde die Wiederherstellungsverfügung vom 27. September 2022, mit welcher der Beschwerdegegnerin Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuches erteilt wurde, eröffnet.³⁹ Sie nahm zudem an der Stockwerkeigentümersammlung vom 17. Oktober 2022 teil, anlässlich derer die Beschwerdegegnerin den Beschluss fasste, den Verwalter mit der Einreichung des Baugesuchs zu beauftragen.⁴⁰ Es kann daher nicht nachvollzogen werden, inwiefern der Verwalter der Beschwerdegegnerin das nachträgliche Baubewilligungsverfahren hinter dem Rücken der Beschwerdeführerin eingeleitet haben soll. Ohnehin kann aus dem Verhalten des Verwalters, d.h. einer Privatperson und nicht einer Behörde, keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin resultieren.

³³ Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 22

³⁴ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, a.a.O., Art. 52 N. 7

³⁵ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

³⁶ BGE 143 V 66 E. 4.3

³⁷ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

³⁸ Vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_158/2019 vom 30. März 2020 E. 2.4

³⁹ Vgl. pag. 3 der Vorakten

⁴⁰ Vgl. pag. 152 der Vorakten

Die Gemeinde teilte dem Verwalter der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 20. Oktober 2022 mit, dass das nachträgliche Baugesuch bis am 20. November 2022 eingereicht werden könne.⁴¹ Mit Blick auf die vorangehend dargelegten Grundsätze zur Vertretung der Stockwerkeigentümergeinschaft genügte eine Zustellung an den Verwalter. Hinzu kommt, dass die Gemeinde erst aufgrund der E-Mail des Verwalters vom 21. Oktober 2022 Kenntnis hatte, dass nicht sämtliche Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer der Einreichung des Baugesuchs zugestimmt haben.⁴² Aus der E-Mail vom 20. Oktober 2022 lässt sich folglich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin ableiten. Das gilt umso mehr, da zu diesem Zeitpunkt vorerst nur die Stockwerkeigentümergeinschaft als solche in ihrer Eigenschaft als Bauherrin Parteistellung im nachträglichen Baubewilligungsverfahren hatte. Die Beschwerdeführerin ist diesbezüglich noch nicht als Partei im Sinne von Art. 12 Abs. 1 VRPG zu betrachten. Parteistellung im nachträglichen Baubewilligungsverfahren erlangt sie erst, sobald sie Einsprache erhebt (vgl. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Mangels Parteistellung kann ihr rechtliches Gehör folglich gar nicht verletzt worden sein.

Weiter folgt aus der E-Mail der Gemeinde vom 8. November 2022 an die Beschwerdegegnerin, dass sie beabsichtigte, nach Eingang des Baugesuchs rechtlich abzuklären, ob auf die Zustimmung der Beschwerdeführerin verzichtet werden kann.⁴³ Das nachträgliche Baugesuch sowie ein Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 9. November 2022 gingen am 10. November 2022 bei der Gemeinde ein. In ihrem Schreiben vom 9. November 2022 teilte die Beschwerdegegnerin erneut mit, dass sich die Beschwerdeführerin gegen das Bauvorhaben geäußert habe.⁴⁴ In diesem Zusammenhang gilt zu berücksichtigen, dass die Baubewilligungsbehörde nach Eingang der Baueingabe grundsätzlich eine vorläufige formelle Prüfung der Baueingabe vornimmt, ohne dass bereits sämtlichen in irgend einer Art und Weise vom Baugesuch betroffenen Personen das rechtliche Gehör gewährt werden müsste (vgl. Art. 17 und Art. 18 BewD⁴⁵). Art. 25 BewD räumt der Baubewilligungsbehörde sogar die Möglichkeit ein, bis nach der materiellen Prüfung der Baueingabe mit der Bekanntmachung zuzuwarten. Dass die Gemeinde der Beschwerdeführerin, die wie soeben dargelegt, zu diesem Zeitpunkt noch gar keine Parteistellung innehatte, nicht umgehend vom Eingang des Baugesuchs Kenntnis gegeben hat, stellt deshalb keine Gehörsverletzung dar.

Sodann ist zwischen dem Eingang des nachträglichen Baugesuchs vom 10. November 2022 und dem E-Mail der Beschwerdeführerin vom 14. Dezember 2022 kein Schriftenwechsel zwischen der Gemeinde und der Beschwerdegegnerin aktenkundig. Nachdem sich der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin am 14. Dezember 2022 bei der Gemeinde gemeldet hatte, wurde ihm das nachträgliche Baugesuch umgehend zugestellt. Dies obwohl die Gemeinde mangels Parteistellung der Beschwerdeführerin (noch) nicht zu einer Zustellung verpflichtet gewesen wäre und (vorerst) nur gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Informationspflicht gehabt hätte. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 legte die Gemeinde den Sachverhalt hinsichtlich der Frist für die Einreichung des nachträglichen Baugesuchs dar. Dieses Schreiben der Gemeinde, dasjenige vom 17. Januar 2023 sowie die angefochtene Verfügung vom 15. Februar 2023 wurden gemäss Eröffnungsformel jeweils dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin zugestellt.⁴⁶ Dass beispielsweise das Schreiben vom 17. Januar 2023 dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin nur per E-Mail zugestellt wurde, genügt nicht für eine Gehörsverletzung, zumal der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin selbst die Kommunikation mit der Gemeinde hauptsächlich per E-Mail führte und die Beschwerdeführerin (noch) nicht Partei

⁴¹ Vgl. pag. 10 ff. der Vorakten

⁴² Vgl. pag. 10 ff. der Vorakten

⁴³ Vgl. pag. 12 der Vorakten

⁴⁴ Vgl. pag. 98 ff. der Vorakten

⁴⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁴⁶ Vgl. pag. 124 ff., 146 ff. und 170 ff. der Vorakten

des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens war. Auch diesbezüglich kann daher nicht nachvollzogen werden, inwiefern die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin verletzt haben sollte.

In Zusammenhang mit den Abklärungen des von der Gemeinde konsultierten Rechtsanwaltes erweisen sich die Rügen der Beschwerdeführerin als verspätet und es kann nicht darauf eingetreten werden. In der angefochtenen Zwischenverfügung begründet die Gemeinde unter Ziff. II, die Abklärungen beim konsultierten Rechtsanwalt hätten gezeigt, dass gestützt auf das Stockwerkeigentümerreglement keine Einstimmigkeit notwendig sein werde. Die Beschwerdeführerin hätte deshalb bereits in ihrer Beschwerde vorbringen können, dass sie keine Kenntnis von den Abklärungen des Rechtsanwaltes hatte. Darüber hinaus würde ohnehin keine Gehörsverletzung vorliegen, selbst wenn auf die Rüge eingetreten werden könnte. Wie aufgezeigt, können die Gemeinden Rechtsabklärungen zu feststehenden Tatsachen bei externen Personen wie beispielsweise Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten einholen, ohne dass dies in den Akten dokumentiert sein muss. Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin dem Baugesuch nicht zugestimmt hat. Es handelte sich um eine feststehende Tatsache im vorinstanzlichen Verfahren. Die Gemeinde hat sich beim konsultierten Rechtsanwalt lediglich erkundigt, inwiefern die fehlende Zustimmung der Beschwerdeführerin rechtlich zu beurteilen ist. Hierbei handelt es sich um eine interne Rechtsabklärung, der kein selbständiger Beweischarakter zukommt. Wenn eine Gemeinde ihre Verfügungen gestützt auf eine interne Rechtsabklärung trifft, greift der Gehörsanspruch der Parteien jedoch im Rahmen der Begründungspflicht. Ein Verweis auf eine Rechtsabklärung ohne weitere Erläuterung, wie ihn die Gemeinde vorliegend in Ziff. II der angefochtenen Verfügung macht, dürfte keine genügende Begründung darstellen. Das ist vorliegend aber unbeachtlich. Im vorinstanzlichen Verfahren umstritten war bis zum Zeitpunkt der angefochtenen Verfügung lediglich die Rechtzeitigkeit des nachträglichen Baugesuchs. Die Frage, ob die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft im Sinne von Art. 10 Abs. 2 BewD genügt, war für die angefochtene Verfügung noch nicht relevant. So hat die Beschwerdeführerin lediglich mit E-Mail vom 14. Dezember 2022 mitgeteilt, dass sie die Einreichung des Baugesuchs abgelehnt habe und sich alle rechtlichen Schritte vorbehalte.⁴⁷ Auch in ihrem Schreiben vom 20. Januar 2023 verwies die Beschwerdeführerin einzig auf das zivilrechtliche Verfahren betreffend den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 18. Oktober 2022, ohne Art. 10 Abs. 2 BewD zu erwähnen.⁴⁸ In sämtlichen weiteren Korrespondenzen beschränkte sich die Beschwerdeführerin ebenfalls darauf, die Rechtzeitigkeit des nachträglichen Baugesuchs in Frage zu stellen. Insgesamt hat die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin daher nicht verletzt.

4. Rechtsverweigerung

a) Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, mit der Einleitung des Baubewilligungsverfahrens und der nicht durchgeführten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss rechtskräftiger Verfügung vom 27. September 2022 erfülle die Vorinstanz den Tatbestand der Rechtsverweigerung.

b) Das Verbot der Rechtsverweigerung beziehungsweise Rechtsverzögerung wird verletzt, wenn die zuständige Behörde untätig bleibt oder das Verfahren über Gebühr hinauszögert, obschon sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Von Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung kann nicht schon dann die Rede sein, wenn die Behörde eine Eingabe nicht sofort behandelt. Rechtsverzögerung ist nur gegeben, wenn sich die Behörde zwar bereit zeigt,

⁴⁷ Pag. 110 der Vorakten

⁴⁸ Pag. 164 ff. der Vorakten

den Entscheid zu fällen, ihn aber nicht binnen der Frist trifft, die nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände noch als angemessen erscheint.⁴⁹

c) Vorliegend hat die Gemeinde am 27. September 2022 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt. Die Beschwerdegegnerin hat am 10. November 2022 ein nachträgliches Baugesuch eingereicht und am 15. Februar 2023 verfügte die Gemeinde, das ordentliche Baubewilligungsverfahren werde durchgeführt. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dadurch eine Rechtsverweigerung vorliegen sollte. Wenn die zur Wiederherstellung verpflichtete Person ein nachträgliches Baugesuch einreicht, wird die Wiederherstellungsverfügung aufgeschoben und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG). Die Gemeinde hat diesen gesetzlich vorgesehenen Ablauf mit ihrer Verfügung vom 15. Februar 2023 umgesetzt. Sie ist damit nicht untätig geblieben und es liegt keine Rechtsverweigerung vor – selbst dann nicht, wenn sie zu Unrecht auf das nachträgliche Baugesuch eingetreten sein sollte. Diesfalls würde es sich vielmehr um eine fehlerhafte Rechtsanwendung handeln (vgl. Art. 66 Abs. 1 Bst. b VRPG). Damit erweist sich die Beschwerde auch in dieser Hinsicht als unbegründet.

5. Ausstand

a) Mit ihrem Rechtsbegehren Nr. 4 beantragt die Beschwerdeführerin, es sei die Befangenheit der Behördenmitglieder der Bau- und Planungskommission, insbesondere des Präsidenten A._____ festzustellen und diese seien anzuweisen, gemäss Art. 9 Abs. 1 lit. f VRPG in den Ausstand zu treten. Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie sei im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der Vorinstanz rechtsungleich und voreingenommen behandelt worden. Anstatt die Wiederherstellung gemäss Verfügung vom 27. September 2022 durchzusetzen, sei ihr gegenüber unbegründet, rechtswidrig und willkürlich ein Wiederherstellungsverfahren betreffend ihrer Stadiowohnungen eingeleitet worden. Trotz Vollmacht der Rechtsvertretung und ausdrücklichem Antrag um postalischer Zustellung seien ihr das Schreiben der Vorinstanz vom 21. Dezember 2022 sowie das nachträgliche Baugesuch nur per E-Mail zugestellt worden. Auch die Umstände der Einreichung des Baugesuchs (Frist) und die fehlende Information der Beschwerdeführerin deuteten auf die Befangenheit der Vorinstanz hin. Ende Dezember 2022 habe ihr die Vorinstanz ausserdem mitgeteilt, es werde nicht mehr per E-Mail kommuniziert. Die Vorinstanz behandle aber alle E-Mail-Anfragen des Verwalters der Beschwerdegegnerin. Sodann bezeichne die Vorinstanz das Intervenieren der Rechtsvertretung unverständlicherweise als «Drohung». In ihren Schlussbemerkungen ergänzt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz verweise in der Beschwerdeantwort auf eine zivilrechtliche Parteibeurteilung von einem Rechtsanwalt und unterstreiche damit die Befangenheit der Behördenmitglieder der Bauverwaltung. Die Vorinstanz stelle den Sachverhalt hinsichtlich der Stadiowohnungen der Beschwerdeführerin falsch dar und belege damit ihre rechtsungleiche Behandlung der Parteien, ihre Voreingenommenheit und Befangenheit.

Die Gemeinde bringt in ihrer Stellungnahme vom 5. Mai 2023 vor, sie habe die involvierten Parteien stets angemessen informiert, eine Befangenheit der Mitglieder der Bau- und Planungskommission liege in keiner Art und Weise vor.

b) Die Ausstands- bzw. Ablehnungsgründe sind in Art. 9 VRPG geregelt, wobei die Vorschriften über den Ausstand nach Art. 47 ff. GG⁵⁰ ausdrücklich vorbehalten sind (Art. 9 Abs. 3

⁴⁹ Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 1045 f. mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1C_229/2017 vom 28. September 2017 E. 2.5.1

⁵⁰ Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11)

VRPG). Die Ausstandspflicht besteht bei unmittelbar persönlichen Interessen an einem Geschäft oder bei Vorliegen eines Verwandtschafts- oder Vertretungsverhältnisses (vgl. Art. 47 Abs. 1 und 2 GG). Sie trifft nur Personen, nicht ganze Behörden. Ein Ausstandsbegehren gegen die Gesamtbehörde als solche ist unzulässig und kann nur als Begehren gegen alle Mitglieder verstanden werden. Diesfalls sind gegen jedes einzelne Mitglied spezifische Ausstandsbegehren geltend zu machen, die über die pauschale Kritik hinausgehen, dass die Behörde als solche befangen sei. Werden Ablehnungsgründe nicht individualisiert gegen bestimmte Personen vorgebracht, ist auf das Begehren wegen Verletzung der Begründungspflicht nicht einzutreten (vgl. Art. 32 Abs. 2 VRPG).⁵¹

c) In ihrem Rechtsbegehren Nr. 4 bezieht sich die Beschwerdeführerin auf alle Mitglieder der Bau- und Planungskommission, wobei sie nur deren Präsidenten namentlich nennt. Die Beschwerdeführerin bringt überdies keine individuellen Ablehnungsgründe gegen bestimmte Mitglieder oder den Präsidenten der Bau- und Planungskommission vor. Dementsprechend kann nicht auf ihr Begehren eingetreten werden. Selbst wenn eingetreten werden könnte, läge kein Ausstandsgrund vor. Die Stadiowohnungen der Beschwerdeführerin bilden vorliegend nicht Streitgegenstand, aus dem entsprechenden Verfahren kann kein Ausstandsgrund abgeleitet werden. Auch die E-Mail-Korrespondenz zwischen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde bzw. zwischen der Beschwerdegegnerin und der Gemeinde vermag keine Ausstandspflicht zu begründen. Da die Beschwerdeführerin aufgrund des Verfahrensstadiums nicht als Einsprecherin und damit auch nicht als Partei am Baubewilligungsverfahren beteiligt war, hatte die Gemeinde ihr gegenüber keine Informations- oder Korrespondenzpflicht. Es ist zulässig, dass die Gemeinde teilweise nur mit dem Verwalter der Stockwerkeigentümergeinschaft korrespondierte. Soweit die Beschwerdeführerin mit dem nachträglichen Baugesuch nicht einverstanden gewesen sein sollte, hätte sie im weiteren Verlauf des Baubewilligungsverfahrens die Möglichkeit gehabt, Einsprache zu erheben und sich dadurch am Verfahren zu beteiligen (vgl. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Erst ab diesem Zeitpunkt wäre die Gemeinde gehalten gewesen, auch die Beschwerdeführerin über alle Verfahrensschritte zu informieren. Sodann ist die E-Mail der Gemeinde vom 10. Januar 2023, in der sie sich von den «Drohungen an die Bauverwaltung» distanziert, als Reaktion auf die E-Mail der Beschwerdeführerin vom 23. Dezember 2022 zu verstehen.⁵² Darin hatte die Beschwerdeführerin angekündigt, rechtliche Schritte gegenüber der Bauverwaltung zu prüfen.⁵³ Dass sich die Gemeinde von diesen Vorwürfen distanzierte erscheint nachvollziehbar und führt noch nicht dazu, dass sämtliche Mitglieder der Bau- und Planungskommission in den Ausstand treten müssten. Dasselbe gilt auch hinsichtlich des Verweises in der angefochtenen Verfügung auf die Abklärungen des von der Gemeinde beigezogenen Rechtsanwaltes. Wie vorangehend aufgezeigt, darf sich die Gemeinde rechtlich beraten lassen. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich insgesamt auf pauschale Vorwürfe. Nach dem Gesagten ist auf das Ausstandsbegehren der Beschwerdeführerin nicht einzutreten. Folglich erübrigt sich auch die Einholung der relevanten Protokolle der Bau- und Planungskommission Neuenegg. Der entsprechende Beweisantrag der Beschwerdeführerin wird abgewiesen.

6. Nachträgliches Baugesuch

a) Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Verwalter der Beschwerdegegnerin habe das Baugesuch erst am 10. November 2022 elektronisch und damit nach Ablauf der Frist gemäss Dispositiv-Ziff. 5 der Verfügung vom 27. September 2022 eingereicht. Ein Fristerstreckungsgesuch der Beschwerdegegnerin sei nicht aktenkundig. Es sei auch nicht ersichtlich,

⁵¹ Lucie von Büren, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 9 N. 9

⁵² Vgl. pag. 142 der Vorakten

⁵³ Vgl. pag. 132 der Vorakten

welche wichtigen Gründe für eine Fristverlängerung vorliegen sollten. Die Beschwerdeführerin sei nicht über die von der Gemeinde am 12. Oktober 2022 beschlossene Fristerstreckung bis 20. November 2022 informiert worden. Das Vorgehen der Vorinstanz und die Fristenwahrung seien vorliegend völlig unklar und erschienen willkürlich. Es sei unklar, wann das Baugesuch postalisch eingereicht worden sei. Zudem sei im nachträglichen Baugesuch als Baustart der 1. Dezember 2022 deklariert, obwohl die Parkplätze bereits Mitte September 2022 realisiert worden seien. Das Baugesuch sei weder datiert noch unterzeichnet, es sei unvollständig. Die Beschwerdeführerin habe keine Vollmacht für die Einreichung des Baugesuchs unterzeichnet. Es sei auch keine Vollmacht der übrigen Stockwerkeigentümer oder ein rechtsgültiger Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft für die Einreichung des nachträglichen Baugesuchs aktenkundig. Die Beschwerdeführerin habe die Zustellung einer Kopie des Originalgesuchs bei der Vorinstanz beantragt, aber lediglich eine Kopie der elektronischen Version erhalten. Ausserdem sei das Baugesuch materiell mangelhaft, weshalb die Vorinstanz die Nachbesserung verlangt habe. In ihren Schlussbemerkungen ergänzt die Beschwerdeführerin, nebst dem verspätet eingereichten Baugesuch vom 10. November 2022 sei ein weiteres verspätetes Baugesuch vom 15. März 2023 (Eingang 17. März 2023) aktenkundig. Die Vorinstanz habe mit E-Mail vom 8. November 2022 selbst bestätigt, dass für das Einreichen des Baugesuchs die Frist gemäss Verfügung vom 27. September 2022 massgebend sei. Die Vorinstanz unterlasse es, die wichtigen Gründe für das Eintreten auf das Baugesuch zu benennen. Solche seien nicht ersichtlich. Es erscheine widersprüchlich, dass die Vorinstanz auf die Rechtsgleichheit verweise, das Baugesuch aber trotz verpasster Frist behandle. Die Beschwerdeführerin rügt weiter, bis heute lägen kein rechtsgültiger Beschluss der Beschwerdegegnerin sowie keine Vollmacht des Verwalters für eine Baugesucheingabe vor. Die eingereichten Baugesuche vom 9. November 2022 und vom 15. März 2023 seien deshalb rechtsungültig. In ihrer Duplik vom 5. Juli 2023 ergänzt die Beschwerdeführerin, an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. April 2022 sei kein Beschluss über die Erstellung der Parkplätze protokolliert worden. Am 5. April 2022 seien hinter ihrem Rücken, in Ausnützung ihrer Abwesenheit, die Parkplätze initiiert worden. Der Beschluss sei erst anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung vom 17. Oktober 2022, nach Erstellung der Parkplätze, ergangen. Die Beschwerdeführerin habe sich von Anfang an gegen dieses Projekt zur Wehr gesetzt und gegen den Beschluss gestimmt. Sie sei von den übrigen Stockwerkeigentümern nie ernst genommen bzw. übergangen worden. Hinsichtlich ihrer Studiowohnungen bestreitet die Beschwerdeführerin die Ausführungen der Beschwerdegegnerin in deren Replik.

Die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Beschwerdeantwort vom 4. Mai 2023 vor, sie sei mit den Begründungen in der Beschwerde nicht einverstanden. Die Beschwerdeführerin Sorge auch in anderen Belangen der Stockwerkeigentümergeinschaft für Unstimmigkeiten. Die Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. April 2022 sei gemäss Reglement einberufen worden. Unter dem Traktandum Nr. 12 seien die drei zusätzlichen Parkplätze diskutiert worden. Auf der Parzelle seien für zehn Wohnungen nur zwei bewilligte Parkplätze vorhanden. Besucherparkplätze gebe es keine. Im Protokoll sei der Beschluss für das Bauvorhaben festgehalten und mit einem Plan dokumentiert worden. Die Beschwerdeführerin habe sich für diese Sitzung entschuldigt. In ihrer schriftlichen Rückmeldung zum Protokoll habe sie ihren Widerstand gegen die geplanten Parkplätze nicht erwähnt, sondern sich einzig gegen eine Isolierung im Estrich ausgesprochen und den inzwischen gerodeten «Urwald» vor ihren Studiowohnungen bemängelt. Im Protokoll sei im Zusammenhang mit den Parkplätzen zudem eine Begehung vor Ort angekündigt worden. Die Beschwerdeführerin habe aber nicht daran teilgenommen. Mit dem Bauvorhaben werde bezweckt, den brachliegenden Rasenspickel mit dringend notwendigen Parkplätzen wirtschaftlicher zu nutzen und zugleich den Container-Standort, den Hochwasserschutz und die Bepflanzung zu verbessern. Gemäss Art. 22 des Stockwerkeigentümerreglements vom 4. Juni 1974 bedürften Umbauarbeiten, die eine Verbesserung des gemeinschaftlichen Eigentums bezwecken, der Zustimmung der Mehrheit aller

Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit nach Wertquoten vertrete. An der ausserordentlichen Versammlung vom 17. Oktober 2022 hätten die übrigen drei Stockwerkeigentümer mit einer Wertquote von 944.96 für das geplante Bauvorhaben gestimmt. Die Beschwerdeführerin mit einer Wertquote von 55.04 habe sich dagegen ausgesprochen. Aus Sicht der Beschwerdegegnerin brauche es die Zustimmung der Beschwerdeführerin nicht. In ihren Schlussbemerkungen vom 18. Juni 2023 führt die Beschwerdegegnerin erneut aus, sie wolle mit dem Bauvorhaben unter anderem ihren Parkplatznotstand lösen. Die Beschwerdeführerin habe leider nicht an der Stockwerkeigentümerversammlung vom 5. April 2022 teilgenommen, obwohl die Einladung ordentlich erfolgt und der Parkplatzneubau traktandiert gewesen seien. Auch habe sie dann leider die Möglichkeit verpasst, innert 30 Tagen bezüglich des Parkplatzbeschlusses zu reagieren. Ausserdem habe sie bis zum Zeitpunkt der Vorbereitungsarbeiten nie interveniert und kommuniziert, dass sie gegen das Vorhaben sei. Die Beschwerdeführerin habe dafür an der letzten Stockwerkeigentümerversammlung vom 20. März 2023 zu Protokoll gegeben, dass sie genug eigene Parkplätze habe und die von der Beschwerdegegnerin geplanten Parkplätze gar nie brauchen werde. Es sei paradox, dass die Beschwerdeführerin, deren zwei Kellerwohnungen ohne Baubewilligung erstellt worden seien, der Beschwerdegegnerin nun die dringend benötigten Parkplätze verwehren wolle. In ihrer Replik vom 2. Juli 2023 ergänzt die Beschwerdegegnerin, ihr Baubewilligungsgesuch sei rechtzeitig eingegangen. Gemäss dem aktuellen Stockwerkeigentümerreglement genüge vorliegend ein Mehrheitsbeschluss. Des Weiteren macht die Beschwerdegegnerin Ausführungen zu den Stadiowohnungen der Beschwerdeführerin und verweist auf die mit der Replik eingereichten Beilagen dazu.

Die Gemeinde bringt in ihrer Stellungnahme vom 5. Mai 2023 vor, sie habe gegenüber der Beschwerdegegnerin widersprüchliche Angaben bezüglich den Eingabetermin gemacht. Sie sei der Auffassung, dass aufgrund des Werdegangs wichtige Gründe gegeben seien, um auf das am 10. November 2022 eingereichte Baugesuch einzutreten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens habe die Beschwerdeführerin die Möglichkeit, eine begründete Einsprache einzureichen. Zudem hätten die juristischen Abklärungen gezeigt, dass es für das Baubewilligungsverfahren keiner Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer bedürfe.

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung ausgeführt, setzt die Baupolizeibehörde dem jeweiligen Grundeigentümer eine angemessene Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (vgl. Art. 46 Abs. 1 und 2 BauG). Die Wiederherstellungsverfügung wird aufgeschoben, wenn der Pflichtige innert 30 Tagen seit ihrer Eröffnung ein Gesuch um nachträgliche Baubewilligung einreicht. Die Behörde kann die Frist aus wichtigen Gründen verlängern (Art. 46 Abs. 2 Bst. b Satz 1 und 2 BauG). Versäumt es die Bauherrschaft, innert der (allenfalls verlängerten) Frist von Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, so ist der Anspruch auf materielle Prüfung der Baurechtskonformität grundsätzlich verwirkt. Wird das Gesuch verspätet oder erst in einem späteren Stadium des Wiederherstellungsverfahrens eingereicht und ist es weder aussichtslos noch rechtsmissbräuchlich, so ist es trotz Verspätung zu berücksichtigen. Entweder hat die Behörde das Wiederherstellungs- oder Beschwerdeverfahren einzustellen, bis über das Gesuch entschieden ist, oder sie hat die Bewilligungsfähigkeit des Gesuchs summarisch zu prüfen und dem Ergebnis im Rahmen der Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung Rechnung zu tragen.⁵⁴

Die Eröffnung von Verfügungen und Entscheide ist in Art. 44 VRPG geregelt. Art. 44 Abs. 6 VRPG statuiert den Grundsatz wonach aus mangelhafter Eröffnung niemandem ein Rechtsnachteil erwachsen darf. Damit wird der verfassungsrechtliche Grundsatz von Treu und Glauben

⁵⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 15a

umgesetzt (vgl. Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV).⁵⁵ Behördliche Auskünfte oder Zusicherungen im Zusammenhang mit der Eröffnung sind unter Umständen verbindlich, auch wenn sie unzutreffend sind.⁵⁶ Bei (falschen) behördlichen Auskünften kann der Vertrauensschutz nicht angerufen werden, wenn die Unrichtigkeit des Bescheids ohne Weiteres hätte erkannt werden können.⁵⁷ Die aus mangelhafter Eröffnung entstandenen Rechtsnachteile können beispielsweise dadurch abgewendet werden, dass Parteivorbringen während verlängerter Frist zugelassen werden.⁵⁸

c) Mit Wiederherstellungsverfügung vom 27. September 2022 erteilte die Gemeinde der Beschwerdegegnerin Gelegenheit, innert 30 Tagen ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Aus den Vorakten geht nicht hervor, wann der Beschwerdegegnerin die Verfügung zugestellt wurde. Fest steht jedoch, dass die Zustellung frühestens am 28. September 2022 erfolgt sein kann. Dementsprechend kann die Frist für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs frühestens am 29. September 2022 begonnen bzw. am 27. Oktober 2022 geendet haben (vgl. Art. 44 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinde informierte den Verwalter der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 20. Oktober 2022 und damit noch während laufender Frist für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs, dass die Bau- und Planungskommission an ihrer Sitzung vom 12. Oktober 2022 festgehalten habe, sofern die Baueingabe nicht innert 30 Tagen bis zum 20. November 2022 eingereicht werde, die Wiederherstellung erfolge.⁵⁹ Dementsprechend konnte die Beschwerdegegnerin davon ausgehen, dass ihr für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs eine verlängerte Frist bis am 20. November 2022 eingeräumt wurde. Dass es sich hierbei um eine fälschlicherweise ergangene Auskunft handelte, konnte die Beschwerdegegnerin nicht erkennen. Als die Gemeinde dem Verwalter der Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 8. November 2022 mitteilte, dass die Frist gemäss Wiederherstellungsverfügung vom 27. September 2022 massgebend und in der E-Mail vom 20. Oktober 2022 eine falsche Frist angegeben worden sei, reichte die Beschwerdegegnerin umgehend ein nachträgliches Baugesuch ein (Eingang eBau und Posteingang am 10. November 2022).⁶⁰ Mit Schreiben vom 21. Dezember 2022 bestätigte die Gemeinde, dass sie aufgrund eines Missverständnisses die Frist für die Eingabe des nachträglichen Baugesuchs unterschiedlich kommuniziert habe und Letzteres als fristgerecht erachte.⁶¹ Nach dem Gesagten ist das nachträgliche Baugesuch aufgrund der Auskunft der Gemeinde vom 20. Oktober 2022 als fristgerecht zu erachten. Hierfür spricht im Übrigen auch, dass die Gemeinde die Frist ohnehin hätte verlängern können (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG), wobei vorliegend offen gelassen werden kann, ob wichtige Gründe für eine Verlängerung vorgelegen hätten. Dem Vorbringen der Beschwerdeführerin, das Verhalten der Gemeinde sei widersprüchlich, kann nicht gefolgt werden.

d) Das am 10. November 2022 bei der Gemeinde eingegangene, nachträgliche Baugesuch ist datiert und unterzeichnet.⁶² Den Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach das Baugesuch weder datiert noch unterzeichnet sei, einen falschen Baustart deklariere, unvollständig und mangelhaft sei, kann nicht gefolgt werden. Ebenso unbeachtlich ist, dass die Beschwerdeführerin keine Kopie des Originalgesuchs, sondern lediglich eine Kopie der elektronischen Version erhalten hat. Gemäss Art. 28 Abs. 1 BewD können Baugesuche während der Auflagefrist nicht nur in physischer, sondern auch in elektronischer Form eingesehen werden. Zudem war die Gemeinde ohnehin nicht verpflichtet, der Beschwerdeführerin die vollständigen Baugesuchakten zuzustellen, da Letztere wie aufgezeigt gar nicht Partei im Baubewilligungsverfahren war. Ferner hatte die

⁵⁵ Michel Daum, a.a.O., Art. 44 N. 50

⁵⁶ Michel Daum, a.a.O., Art. 44 N. 57

⁵⁷ BGE 135 III 489 E. 4.4; BVR 2018 S. 83 E. 3.3

⁵⁸ Michel Daum, a.a.O., Art. 44 N. 58

⁵⁹ Vgl. pag. 8 der Vorakten

⁶⁰ Vgl. pag. 96 ff. der Vorakten

⁶¹ Vgl. pag. 124 ff. der Vorakten

⁶² Vgl. pag. 86 der Vorakten

Beschwerdeführerin während des vorliegenden Beschwerdeverfahrens Einsicht in die Vorakten und damit das Originalgesuch.⁶³ Nachdem die Gemeinde die Beschwerdegegnerin am 17. Februar 2023 auf diverse Mängel des Baugesuchs hingewiesen hat,⁶⁴ reichte die Beschwerdegegnerin am 15. März 2023 (Eingang eBau) erneut ein Baugesuch ein. Auf dieses Baugesuch ist vorliegend aber nicht weiter einzugehen, da dieses nach der hier zu überprüfenden Zwischenverfügung vom 15. Februar 2023 erging.

e) Das Baugesuch ist von der Bauherrschaft, von den Projektverfasserinnen und Projektverfassern und bei Bauten auf fremdem Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 2 BewD). Art. 10 Abs. 2 BewD ist eine reine Ordnungsvorschrift mit dem Zweck, unnötigen Verwaltungsaufwand und Verfahrensleerlauf zu vermeiden. Sie soll verhindern, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden könnten, weil ihnen die Grundeigentümerschaft nicht zustimmt. Massgebend ist also nicht die Unterschrift bzw. die Zustimmung als solche, sondern das Rechtsschutzinteresse der Bauherrschaft. Fehlt ein solches Interesse, muss die Behörde nicht auf das Baugesuch eintreten. Hat die Bauherrschaft dagegen ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des Baugesuchs, so ist die Zustimmung bzw. Unterschrift der Grundeigentümerschaft nicht erforderlich, d.h. deren Fehlen auf dem Baugesuchsformular stellt dann keinen formellen Mangel dar. Nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis haben die Baubewilligungsbehörden das schutzwürdige Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nur in eindeutigen Fällen zu verneinen. Ist dagegen lediglich unklar, ob einem Bauvorhaben ein zivilrechtliches Hindernis entgegensteht, ginge es nicht an, der Bauherrschaft allein wegen der fehlenden Zustimmung nach Art. 10 Abs. 2 BewD das Rechtsschutzinteresse abzusprechen.⁶⁵ Ein eigenes schutzwürdiges Interesse der Gesuchstellenden an der Beurteilung des Baugesuchs ist beispielsweise dann gegeben, wenn ein nachträgliches Baugesuch gestellt wird. In solchen Fällen ist das Bauvorhaben bereits ganz oder teilweise realisiert und es muss von der Baubewilligungsbehörde auf seine Übereinstimmung mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften überprüft werden, d.h. die Behörde muss sich so oder so mit dem Gesuch befassen.⁶⁶

f) Zunächst ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass die Stadiowohnungen der Beschwerdeführerin vorliegend nicht Streitgegenstand bilden und die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten hierzu unbeachtlich sind. Entscheidend ist vielmehr, dass es sich beim Baugesuch für die neuen Aussenparkplätze um ein nachträgliches Baugesuch handelt. Die Beschwerdegegnerin hat bereits Bauarbeiten für die Erstellung der Parkplätze vorgenommen.⁶⁷ Gestützt auf die verwaltungs- und bundesgerichtliche Rechtsprechung hat die Beschwerdegegnerin somit ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs. Bereits deshalb ist die Zustimmung der Beschwerdeführerin als Stockwerkeigentümerin vorliegend nicht notwendig. Die fehlende Zustimmung der Beschwerdeführerin stellt keinen genügenden Grund dar, um auf das nachträgliche Baugesuch nicht einzutreten oder diesem einzig infolgedessen den Bauabschlag zu erteilen.

Im Übrigen ist aufgrund einer summarischen Prüfung davon auszugehen, dass die Zustimmung der Beschwerdeführerin vermutlich auch aus zivilrechtlicher Sicht nicht vorausgesetzt ist. Die drei Aussenparkplätze sollen unbestrittenermassen auf einem gemeinschaftlichen Teil der

⁶³ Vgl. die Instruktionsverfügung vom 9. Mai 2023

⁶⁴ Vgl. pag. 172 der Vorakten

⁶⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34/34a N. 10

⁶⁶ BVR 1989 S. 406 E. 3, 1986 S. 70 E. 7; VGE 2012/164 vom 7. Januar 2013 E. 2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_642/2015 vom 8. November 2016 E. 3.5; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 10

⁶⁷ Vgl. die Verfügung der Gemeinde vom 27. September 2022 mit den beigelegten Fotos, pag. 6 ff. der Vorakten

Beschwerdegegnerin errichtet werden.⁶⁸ Bei der Erstellung von zusätzlichen Aussenparkplätzen dürfte es sich um eine nützliche bauliche Änderung handeln. Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken (sog. nützliche Massnahmen), bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümerinnen und -eigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt (vgl. Art. 647d Abs. 1 ZGB). Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 1. Juli 1974 enthält folgende Bestimmungen:

Art. 22 Nützliche Aenderungen

1. Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit des gemeinschaftlichen Eigentums bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit nach Wertquoten vertritt.
2. Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm aber nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seiner Stockwerkeinheit stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.⁶⁹

Die Beschwerdeführerin verfügt unbestrittenermassen über eine Wertquote von 55.05 von insgesamt 1000. An der ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 4. April 2022 nahmen die übrigen Stockwerkeigentümer mit einer Wertquote von 944.96 teil, die Beschwerdeführerin war abwesend. Zur Erstellung von drei zusätzlichen Parkplätzen ist folgendes protokolliert:

12. Es hat nur ein Besucher-PP, Erstellen von 3 zusätzlichen Parkplätzen auf dem Rasenspickel neben den Garagen
 - Bei der Gemeinde wurde eine schriftliche detaillierte Anfrage gestellt (Beilage).
 - Die Gemeinde hat geantwortet mit Auflagen (Beilage).
 - Es wird ein Parkplatz-Ausschuss gebildet.
Erste Begehung vor Ort: 12. April, 10:00 Uhr – verlangte Grösse der Gemeinde auf Rasen abstecken
 - Einfache Lösung suchen, damit bei Überschwemmung Wasser nicht ins Haus läuft (Gartenbauer anbieten).⁷⁰

Ob es sich hierbei bereits um einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft über die Erstellung von drei zusätzlichen Parkplätzen handelt, kann offen gelassen werden. Fest steht jedenfalls, dass an der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 17. Oktober 2022 alle Stockwerkeigentümer und die Beschwerdeführerin teilnahmen. Mit Ausnahme der Beschwerdeführerin stimmten die Stockwerkeigentümer an dieser Versammlung mit einer Wertquote von 944.96 dem geplanten Bauvorhaben zu und beauftragten den Verwalter, das Baugesuch fristgerecht einzureichen.⁷¹ Der Beschluss vom 17. Oktober 2022 wurde von Dreiviertel der Stockwerkeigentümer und damit einer Mehrheit getroffen. Zugleich vertraten die zustimmenden Stockwerkeigentümer mit einer Wertquote von 944.96 die Mehrheit aller Anteile.

Nach dem Gesagten ist die Gemeinde zu Recht auf das nachträgliche Baugesuch vom 10. November 2022 eingetreten und hat dementsprechend die Wiederherstellungsanordnung gemäss Verfügung vom 27. September 2022 (noch) nicht durchgesetzt. Damit erweisen sich auch die Rechtsbegehren Nrn. 1 und 2 der Beschwerdeführerin als unbegründet. Die Beschwerde ist abzuweisen und die Zwischenverfügung der Gemeinde Neuenegg vom 15. Februar 2023 ist zu

⁶⁸ Vgl. Umgebungsplan vom 2. Oktober 2022, pag. 174 der Vorakten

⁶⁹ Vgl. pag. 65 ff. der Vorakten

⁷⁰ Vgl. die Beilagen zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 4. Mai 2023

⁷¹ Vgl. die Beilagen zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin vom 4. Mai 2023

bestätigen. Das bedeutet, dass die Gemeinde Neuenegg das Baubewilligungsverfahren betreffend die Parkplätze (2022-5518) fortführen kann und zu gegebener Zeit zu entscheiden hat, ob die drei Aussenparkplätze bewilligt werden können oder nicht.

7. Verfahrenskosten

a) Die Verfahrenskosten werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁷²). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten 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. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführerin hat als unterliegende Partei die Verfahrenskosten von CHF 1200.– zu tragen.

b) Gemäss Art. 108 Abs. 3 VRPG hat die unterliegende Partei der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint. Bei aufwendigen Verfahren kann die Verwaltungsjustizbehörde Privaten, die ihren Prozess selber geführt haben, eine angemessene Parteientschädigung und Auslagenersatz zuerkennen (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Privaten wird jedoch nur ausnahmsweise und mit grosser Zurückhaltung eine Parteientschädigung und Auslagenersatz zugesprochen. Der Ersatz ist auf aufwendige Verfahren beschränkt, in denen die beteiligte Privatperson durch sorgfältige Auseinandersetzung mit den sich stellenden Fragen und durch erheblichen persönlichen Arbeitsaufwand wesentlich zur Entscheidungsfindung beigetragen hat. War die Angelegenheit nicht besonders komplex und überstieg der gerechtfertigte Arbeitsaufwand nicht den Rahmen dessen, was dem Einzelnen zur Besorgung seiner persönlichen Angelegenheiten zugemutet werden kann, wird keine Entschädigung zugesprochen.⁷³

Die Beschwerdegegnerin beantragt mit Replik vom 2. Juli 2023 eine Parteientschädigung für ihre Aufwände von pauschal CHF 3500.– und führt aus, im Falle einer Vereitelung des Baugesuchs würden der Beschwerdeführerin auch die Kosten für das Baugesuch inkl. Architektenhonorar in Rechnung gestellt. Mit Duplik vom 5. Juli 2023 macht die Beschwerdeführerin geltend, die Beschwerdegegnerin habe keine nachvollziehbare, plausible Kostennote eingereicht.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren stellten sich keine besonders komplexen Rechtsfragen. Es musste einzig darüber entschieden werden, ob die Gemeinde zu Recht das Baubewilligungsverfahren fortgesetzt hat. Zudem überstieg der objektiv erforderliche Aufwand für die Prozessführung nicht den Rahmen dessen, was dem Einzelnen normalerweise zugemutet werden kann. Es fand lediglich ein Schriftenwechsel und kein Beweisverfahren statt, das Beschwerdeverfahren war dementsprechend nicht aufwendig. Die Beschwerdegegnerin hat folglich keinen Anspruch auf eine Billigkeitsentschädigung. Im Übrigen ist vorliegend nicht über die Kosten der Beschwerdegegnerin für das Baugesuch und das Architektenhonorar zu befinden. Ob die Beschwerdegegnerin mit ihren Ausführungen in der Replik eine nachvollziehbare, plausible Kostennote eingereicht hat oder nicht, kann bei diesem Ausgang des Verfahrens offen bleiben.

⁷² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁷³ Ruth Herzog, a.a.O., Art. 104 N. 29

Die Vorinstanz hat ebenfalls keinen Anspruch auf Parteikostenersatz (vgl. Art. 104 Abs. 1 und 4 aVRPG⁷⁴ i.V.m. Art. 2 Abs. 1 Bst. b und Art. T2-1 VRPG). Zusammengefasst sind vorliegend keine Parteikosten zu sprechen.

⁷⁴ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) in der vom 1. November 2020 bis 31. März 2023 gültigen Fassung

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Zwischenverfügung der Gemeinde Neuenegg vom 15. Februar 2023 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– 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 Fürsprecher D._____, eingeschrieben
- Herrn F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Neuenegg, 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.