



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/137

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 11. Februar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

und

Herrn **E.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, Dorfplatz 1,
2543 Lengnau BE

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau vom 18. September 2024 (Baubewilligung Nr. A._____; Fensteraustausch, Gartenhaus, Aussenparkplatz, Zaun)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte bei der Gemeinde Lengnau (BE) ein Baugesuch ein für den Fensteraustausch, das Erstellen eines Gartenhauses, einen Aussenparkplatz sowie einen Metallstabzaun auf Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. I._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Mit Entscheidung vom 18. September 2024 erteilte die Gemeinde Lengnau (BE) die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 17. Oktober 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des Entscheids vom 18. September 2024, die Erteilung des Bauabschlags für das Gartenhaus, den Aussenparkplatz und den Metallstabzaun sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, soweit die Bauvorhaben bereits ausgeführt worden sind. Weiter erheben sie sinn-

gemäss eine Rechtsverweigerungs- bzw. Rechtsverzögerungsbeschwerde im Zusammenhang mit ihrer baupolizeilichen Anzeige wegen unbewilligter Terrainveränderungen und Bauten auf dem nachbarlichen Grundstück. Sie machen insbesondere geltend, ihre Einsprache sei inhaltlich genügend, die Baugesuchsunterlagen seien mangelhaft, der Metallstabzaun entlang der Westgrenze sei zu hoch und das Gewächshaus halte den Grenzabstand nicht ein.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In seiner Beschwerdeantwort vom 22. November 2024 beantragt der Beschwerdegegner die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Zudem sei festzustellen, dass die Baubewilligung bezüglich des Fensteraustauschs in Rechtskraft erwachsen sei. In ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde. Zudem reichte sie die Vorakten ein. Auf Anfrage des Rechtsamts bestätigten die Beschwerdeführenden, dass sie keine Beschwerde gegen das Projekt Fensteraustausch erhoben hätten. Das Rechtsamt informierte die Verfahrensbeteiligten, dass es ein Bild aus Google Street View zu den Akten nehme.

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

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Das Verweigern oder Verzögern einer Verfügung wird einer Verfügung gleichgestellt (Art. 49 Abs. 2 VRPG³). Für die Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde gilt der ordentliche Rechtsmittelweg. Die BVD ist somit sowohl für die Beurteilung der Baubeschwerde als auch für die Beurteilung der Rechtsverzögerungsbeschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführenden sind Eigentümerin bzw. Eigentümer der Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. K. _____, die direkt an das Baugrundstück angrenzt. Sie haben sich zulässigerweise als Einsprechende am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Da ihre Einsprache abgewiesen wurde, sind sie zur Baubeschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden sind als anzeigende Nachbarin bzw. anzeigender Nachbar auch berechtigt, sich am Baupolizeiverfahren als Partei zu beteiligen (Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG). Sie haben ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihrer Rechtsverzögerungsbeschwerde und sind daher auch in dieser Hinsicht zur Beschwerde befugt (Art 65 Abs 1 VRPG).

c) Die Beschwerdeführenden haben ihre Baubeschwerde innert der Rechtsmittelfrist eingereicht (Art 40 Abs 1 BauG). Wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung kann grundsätzlich jederzeit Beschwerde geführt werden. Gibt jedoch eine bestimmte Handlung oder Äusserung der Behörde Anlass zu einer Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde, so

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (Organisationsverordnung BVD, OrV BVD; BSG 152.221.191)

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

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

muss die Rechtsverweigerung oder -verzögerung innert der Beschwerdefrist gerügt werden.⁴ Die Vorinstanz wies im angefochtenen Bauentscheid nicht nur die eigentliche Einsprache der Beschwerdeführenden vom 3. August 2024 ab, sondern auch ihre baupolizeilichen Anzeigen vom 4. und 5. August 2024. Die Rechtsverweigerungs- bzw. Rechtsverzögerungsbeschwerde ist deshalb ebenfalls rechtzeitig eingereicht worden.

d) Beschwerden haben die Formvorschriften von Art. 32 VRPG zu beachten (vgl. Art. 67 VRPG). Sie müssen einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; greifbare Beweismittel sind beizulegen (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Da es sich um eine fristgebundene Eingabe handelt, müssen Antrag und Begründung innert der Rechtsmittelfrist von dreissig Tagen eingereicht sein (Art. 33 Abs. 3 und Art. 67 VRPG). Die Praxis ist hinsichtlich Antrag und Begründung vorab bei Laieneingaben nicht streng: Dem Antragserfordernis ist bereits Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was angebeht wird.⁵ Als Begründung reicht aus, wenn aus dem Rechtsmittel ersichtlich ist, inwiefern und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Die Begründung braucht nicht zuzutreffen, sie muss aber sachbezogen sein; es genügt nicht, bloss zu behaupten, der angefochtene Entscheid sei falsch. Die Begründung muss sich wenigstens in minimaler Form mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und sinngemäss darauf schliessen lassen, inwiefern dieser unrichtig sein soll.⁶ Unter Berücksichtigung des Umstands, dass es sich um eine Laienbeschwerde handelt, sind die Formvorschriften eingehalten. Die BVD tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Gegenstand des Verfahrens

a) Die Beschwerdeführenden halten in ihrer Beschwerde ausdrücklich fest, gegen den Fenstereinbau hätten sie keine Einsprache erhoben, weil der zusätzliche Lichteinbau für die Familie mit zwei Kindern zu Wohlbefinden führe. Der Beschwerdegegner beantragt, es sei im Rahmen einer Zwischenverfügung festzustellen, dass die Baubewilligung vom 18. September 2024 bezüglich des Fensteraustauschs in Rechtskraft erwachsen sei.

b) Das Verfahren ist auf den Streitgegenstand beschränkt. Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen. Innerhalb dieses Rahmens bestimmen die Parteien den Streitgegenstand. Sowohl für das Einleiten eines Beschwerdeverfahrens als auch für dessen Umfang und eine allfällige vorzeitige Beendigung gilt somit die Verfügungs- oder Dispositionsmaxime sowie das Rügeprinzip. Die Parteien können den Streitgegenstand im Verlauf des Verfahrens nicht erweitern, sondern nur einschränken.⁷

c) Die Beschwerdeführenden bestätigen in ihrer Eingabe vom 19. Dezember 2024 ausdrücklich, dass sich ihre Beschwerde nicht gegen den Fensteraustausch richtet. Soweit der angefochtene Bauentscheid den Fensteraustausch betrifft, ist die Baubewilligung somit unangefochten geblieben und in Rechtskraft erwachsen. Insoweit kann die Baubewilligung ausgeübt werden. Soweit der Beschwerdegegner beantragt, es sei in einer Zwischenverfügung festzustellen, dass die Baubewilligung für den Fensteraustausch in Rechtskraft erwachsen sei, ist Folgendes festzuhalten: Feststellungsbegehren bedürfen eines ausgewiesenen Feststellungsinteresses und sind gegen-

⁴ BVR 2021 S. 74 (VGE 2019/401 vom 14.10.2020) nicht publ. E. 1.3 mit Hinweisen; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 99

⁵ BVR 2015 S. 468 E. 4.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 32 N. 18 und 13

⁶ BVR 2006 S. 470 E. 2.4; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 32 N. 22

⁷ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14

über rechtsgestaltenden Begehren subsidiär.⁸ Dass nicht angefochtene Teile einer Verfügung oder eines Entscheids rechtskräftig werden, versteht sich in der Regel von selbst.⁹ Ein besonderes Feststellungsinteresse ist weder dargetan noch ersichtlich. Auf dieses Begehren des Beschwerdegegners ist folglich nicht einzutreten.

3. Rechtsverweigerung bzw. -verzögerung

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, sie hätten insgesamt drei Einsprachen erhoben. Die Eingabe vom 3. August 2024 richte sich gegen das publizierte Bauvorhaben. Die Eingabe vom 4. August 2024 richte sich gegen illegale, umfangreiche, nicht publizierte und unbewilligte Terrainveränderungen und Bauten. Bei der Eingabe vom 5. August 2024 handle es sich um eine Anzeige gegen die Bau- und Planungsabteilung der Gemeinde. Die zweite und die dritte Eingabe seien bisher nicht beantwortet worden.

b) Das Verbot der Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung fliesst als Teilgehalt aus der allgemeinen Verfahrensgarantie von Art. 29 Abs. 1 BV¹⁰ und Art. 26 Abs. 2 KV¹¹. Danach hat jede Person vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Eine formelle Rechtsverweigerung im Sinn dieser in Art. 49 Abs. 2 VRPG konkretisierten Garantie liegt vor, wenn es eine Behörde ausdrücklich ablehnt oder stillschweigend unterlässt, eine Entscheidung zu treffen, obwohl sie dazu verpflichtet wäre.¹² Von einer Rechtsverzögerung wird dann gesprochen, wenn die zum Handeln verpflichtete Behörde ein Verfahren ungebührlich verschleppt und damit gegen das Beschleunigungsgebot verstösst. Danach ist ein Verfahren entweder innerhalb der vom Gesetz vorgesehenen Frist oder, falls eine solche Fristbestimmung fehlt, innert angemessener Frist zu beenden. Die Dauer des Verfahrens vor einer Behörde bemisst sich vom Zeitpunkt an, in dem das Verfahren rechtshängig geworden ist.¹³

c) Die zuständige Baupolizeibehörde hat dafür zu sorgen, dass im Bauwesen die gesetzliche Ordnung eingehalten wird (vgl. Art. 45 BauG). Erhält sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen, hat sie von Amtes wegen einzuschreiten und ein Wiederherstellungsverfahren durchzuführen (vgl. Art. 46 BauG). Sie hat demnach einer Anzeige nachzugehen, mit der sie auf solche Verhältnisse hingewiesen wird. Sie hat mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht und ob die Wiederherstellung zu verfügen ist.¹⁴ Anzeigende Personen, die als Nachbarn betroffen sind, können sich als Partei am Baupolizeiverfahren beteiligen (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG). In diesem Fall haben sie Anspruch auf Erlass einer baupolizeilichen Verfügung.¹⁵ Die Beschwerdeführenden haben nicht nur Einsprache gegen das Bauvorhaben des Beschwerdegegners eingereicht, sondern sie haben zusätzlich zwei baupolizeiliche Anzeigen erhoben. Die Vorinstanz hat diese bisher nicht behandelt. Aus dem Umstand, dass sie im angefochtenen Entscheid die Einsprache der Beschwerdeführenden abweist und dabei die Daten aller drei Schreiben erwähnt, lässt sich schliessen, dass sie eine Behandlung der baupolizeilichen Anzeigen verweigert. Soweit die Beschwerdeführenden eine Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung rügen, ist ihre Beschwerde daher gutzuheissen.

⁸ Vgl. BVR 2010 S. 337 E. 3.2 mit Hinweisen; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 72 ff.

⁹ VGE 2011/273 vom 9. Januar 2012 E. 1.2.1

¹⁰ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

¹¹ Verfassung des Kantons Bern vom 6. Juni 1993 (KV; BSG 101.1)

¹² BVR 2021 S. 74 E. 2.2; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 92 f.

¹³ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 96

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 46 N. 2a mit Hinweis auf die Rechtsprechung

d) Erweist sich eine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde als begründet, ist sie gutzuheissen und die fehlbare Behörde ist anzuweisen, unverzüglich mit einem förmlichen Entscheid über die Sache zu befinden.¹⁶ Die Vorinstanz wird deshalb angewiesen, die baupolizeilichen Anzeigen der Beschwerdeführenden unverzüglich zu behandeln und unter Berücksichtigung der Anhörungs- und Mitwirkungsrechte der Parteien (vgl. Art. 21 ff. VRPG) zu prüfen, ob auf dem Grundstück des Beschwerdegegners ein unrechtmässiger Zustand besteht. Gestützt darauf hat sie anschliessend in einer anfechtbaren Verfügung darüber zu entscheiden, ob und wenn ja was für baupolizeiliche Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden müssen.

4. Rechtliches Gehör

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln, dass die Vorinstanz ihre Einsprache zu Unrecht als ungenügend erachtet habe. Sie machen sinngemäss eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

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. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, 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; bezüglich Bauentscheiden vgl. auch Art. 38 Abs. 2 BauG und Art. 36 Abs. 2 BewD¹⁷). 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.¹⁸ Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber dann geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst, d. h. wenn sie ihre Rechte voll wahrnehmen konnte. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹⁹

c) Die Vorinstanz hält in ihrem Bauentscheid lediglich fest, die Einsprache betreffe den Kern des Bauvorhabens nicht. Sie beziehe sich auf vorangegangene Angelegenheiten. Der angefochtene Bauentscheid setzt sich somit nicht mit der Einsprache der Beschwerdeführenden auseinander und nimmt keine Stellung zu den vorgebrachten Rügen. Die Eingaben der Beschwerdeführenden sind zwar eher weitschweifig und stellenweise nicht ohne Weiteres verständlich. Auch betreffen sie nicht nur das Bauvorhaben, sondern enthalten baupolizeiliche Rügen. Die Einsprache vom 3. August 2024 richtet sich allerdings auch gegen das Bauvorhaben selbst, soweit es nicht den

¹⁶ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 101

¹⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹⁸ BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; BGE 140 II 262 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7

¹⁹ BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 21 N. 9 bis 11

Fensteraustausch betrifft. Die Beschwerdeführenden bemängeln insbesondere die unvollständigen Baugesuchsunterlagen und die fehlenden Angaben zum massgebenden Terrain. Zudem machen sie geltend, das Gewächshaus und der Metallstabzaun würden den Grenzabstand nicht einhalten, und der Aussenparkplatz sei nicht normgemäss dimensioniert. Indem die Vorinstanz inhaltlich überhaupt nicht auf die Einsprache der Beschwerdeführenden eingegangen ist, hat sie deren rechtliches Gehör verletzt. Die Beschwerdeführenden konnten deshalb den Bauentscheid auch nicht sachgerecht anfechten. Eine Heilung der schwerwiegenden Gehörsverletzungen steht daher ausser Betracht. Bereits aus diesem Grund ist die Beschwerde daher gutzuheissen und die Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Vorinstanz zurückzuweisen.

5. Mangelhafte Baugesuchsunterlagen

a) Die Beschwerdeführenden bemängeln die Baugesuchsunterlagen. Sie machen insbesondere geltend, diese seien veraltet und nicht wahrheitsgetreu. Insbesondere sei das neue Terrain nicht eingezeichnet.

b) Das Baubewilligungsverfahren hat den Zweck, ein Bauprojekt im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (vgl. Art. 2 BauG).²⁰ Das Baugesuch hat das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben. Lage, Einordnung, Gestaltung und Konstruktion sind zudem durch den Situationsplan und die Projektpläne darzustellen.²¹ Form und Inhalt der Baueingabe sind in den Art. 10 ff. BewD näher geregelt. Mit dem Baugesuch sind der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen einzugeben (Art. 10 Abs. 3 BewD). Der Situationsplan soll namentlich Aufschluss geben über die Abstände des Bauvorhabens von den Strassen und den Grenzen benachbarter Grundstücke (vgl. Art. 13 Abs. 1 Bst. f BewD). Für die Projektpläne schreibt Art. 14 Abs. 1 BewD vor, dass diese im Massstab 1:100 oder 1:50 beizulegen sind. Zu erstellen sind insbesondere Grundrisspläne (Art. 14 Abs. 1 Bst. a BewD). Weiter sind die zum Verständnis des Bauvorhabens nötigen Schnitte (Art. 14 Abs. 1 Bst. b BewD), die Fassadenpläne (Art. 14 Abs. 1 Bst. c BewD) und gegebenenfalls ein Umgebungsgestaltungsplan (Art. 14 Abs. 1 Bst. d BewD) beizulegen. In den Schnitt- und Fassadenplänen sind das massgebende Terrain mit einer gestrichelten und das Terrain nach Fertigstellung der Bauarbeiten mit einer durchgezogenen Linie einzutragen. Diese Linien sind zu beschriften (Art. 14 Abs. 2 BewD). Aus den Plänen müssen ferner die vorgesehene Terraingestaltung und die festen Einfriedungen ersichtlich sein (Art. 14 Abs. 3 BewD).

c) Die Pläne entsprechen diesen Vorgaben nur teilweise. So fehlen auf dem Situationsplan die Angaben zu den Grenz- und Strassenabständen. Der Massstab des Grundrissplans ist unbekannt. Die vorhandenen Fassadenpläne Südost und West, die offenbar auf Kopien der seinerzeit bewilligten Pläne für das Einfamilienhaus beruhen, zeigen einzig den Fensteraustausch. Projektpläne, die eine Beurteilung des Gartenhauses und des Metallstabzauns erlauben würden, fehlen. Diese sind lediglich im Situations- und Grundrissplan rudimentär dargestellt. Den Fassadenplänen lässt sich zwar entnehmen, dass die Oberfläche des Baugrundstücks seinerzeit durch eine Terrainauffüllung gehoben wurde. Das massgebende Terrain für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Gartenhauses und des Metallstabzauns ist hingegen nicht ersichtlich. Es ist daher insbesondere unbekannt, ob es sich beim Gartenhaus aufgrund der Fassadenhöhen noch um eine unbewohnte An- oder Kleinbaute handelt, so dass ein geringerer Grenzabstand gilt, oder ob der or-

²⁰ BGE 139 II 134 E. 5.2; BVR 2015 S. 541 E. 3.1; vgl. auch BVR 2019 S. 550 (VGE 2017/220 vom 6.8.2019) nicht publ. E. 3.3

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4

dentliche Grenzabstand eingehalten werden muss. Ebenso wenig lässt sich den Plänen entnehmen, ob sich die angegebenen Höhen des Metallstabzauns auf das massgebende oder das fertige Terrain beziehen. Ob der Zaun an die Grenze zum Grundstück der Beschwerdeführenden gestellt werden darf, kann daher nicht beurteilt werden. Auch die Bewilligungsfähigkeit des Aussenparkplatzes lässt sich gestützt auf die vorhandenen Pläne nicht beurteilen. Der zusätzliche Autoabstellplatz führt zu einer gesteigerten Benutzung des Strassenanschlusses. Daher ist neben der Baubewilligung auch eine Strassenanschlussbewilligung erforderlich (vgl. Art. 85 Abs. 1 SG²²). Wie sich dem Bild aus Google Street View entnehmen lässt, wurde auch das Terrain auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden aufgeschüttet. Es ist daher fraglich, ob die Sichtverhältnisse genügend sind, um die gesteigerte Benutzung des Strassenanschlusses zu bewilligen. Die Beschwerde erweist sich somit auch aus diesem Grund als begründet.

6. Rückweisung

a) Nach Art. 72 Abs. 1 VRPG entscheidet die Beschwerdeinstanz in der Sache oder weist die Akten ausnahmsweise mit verbindlichen Anordnungen an die Vorinstanz zurück. Es müssen besondere Gründe dafür sprechen, dass die Vorinstanz noch einmal zum Entscheid über das streitige Rechtsverhältnis aufgerufen wird. Mangelnde Entscheidreife der Angelegenheit kann einen solchen Grund abgeben. Ein reformatorischer Entscheid fällt zudem ausser Betracht, wenn im vorinstanzlichen Verfahren schwerwiegende Verfahrensfehler, begangen worden sind, die von der Beschwerdeinstanz nicht geheilt werden können.²³

b) Die Vorinstanz ist ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Damit wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt (vgl. Erwägung 4). Zudem kann das Baugesuch des Beschwerdeführers aufgrund der mangelhaften Gesuchsunterlagen nicht beurteilt werden (vgl. Erwägung 5). Es ist nicht Sache der BVD, die Baugesuchsunterlagen vervollständigen zu lassen, den Sachverhalt hinsichtlich des massgebenden Terrains und der Sichtverhältnisse beim Strassenanschluss festzustellen sowie das vervollständigte Baugesuch als erste Instanz zu beurteilen und zu der Einsprache der Beschwerdeführenden Stellung zu nehmen. Die Streitsache erweist sich daher als nicht entscheidreif. Der angefochtene Bauentscheid vom 18. September 2024 ist daher aufzuheben und die Sache wird an die Vorinstanz zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung zurückgewiesen.

c) Im neuen Verfahren wird die Vorinstanz dem Beschwerdegegner Gelegenheit geben, das Baugesuch zu vervollständigen und zu verbessern. Der Beschwerdegegner ist insbesondere aufzufordern, die für die Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Baugesuchspläne einzureichen. Sobald die verbesserten Baugesuchsunterlagen vorliegen, ist den Beschwerdeführenden Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme zu geben. Dem Beschwerdegegner ist anschliessend Gelegenheit zu geben, sich zur Eingabe der Beschwerdeführenden zu äussern (vgl. Art. 33 Abs. 2 BewD). Was die Baugesuchspläne betrifft, ist insbesondere Folgendes zu berücksichtigen: Die Behörde kann zwar bei unbedeutenden Bauvorhaben von der Vorlage einzelner Projektpläne oder sonstiger Unterlagen entbinden (vgl. Art. 15 Abs. 2 Bst. b BewD). Das befreit die Bauherrschaft allerdings nicht davon, das Bauvorhaben in allen für die Beurteilung wesentlichen Punkten zu beschreiben sowie durch Situationsplan und Projektpläne darzustellen (vgl. Art. 10 ff. BewD).²⁴ Auf dem Situationsplan sind die gemäss Art. 13 BewD verlangten baupolizeilichen Angaben einzutragen, im vorliegenden Fall insbesondere die Lage und Grundfläche der Anlage so-

²² Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11)

²³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 8.

²⁴ Vgl. Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 4

wie ihre Abstände von Strassen und benachbarten Grundstücken (vgl. Art. 13 Bst. f BewD). Aufgrund der veränderten Terraingestaltung sind zudem Pläne erforderlich, aus denen das massgebende und das neue Terrain nach Fertigstellung der Bauarbeiten ersichtlich ist (vgl. Art 14 Abs. 3 und 4 BewD).

7. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens dringen die Beschwerdeführenden mit ihrer Rechtsverweigerungs- bzw. Rechtsverzögerungsbeschwerde vollumfänglich, mit ihrer Baubeschwerde teilweise durch, da das Verfahren mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids nicht abgeschlossen wird. Nach Praxis des Verwaltungsgerichts ist im Kostenpunkt aber von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen Hauptantrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.²⁵ Dementsprechend sind die Beschwerdeführenden als vollständig obsiegend und der Beschwerdegegner als unterliegend zu betrachten. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdegegner daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1500.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV²⁶).

b) Parteikosten sind keine zu sprechen: Der Beschwerdegegner hat als unterliegende Partei keinen Anspruch darauf und die Beschwerdeführenden sind nicht anwaltlich vertreten (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen.
2. Die Gemeinde Lengnau wird angewiesen, die baupolizeilichen Anzeigen der Beschwerdeführenden unverzüglich an die Hand zu nehmen, ein Baupolizeiverfahren durchzuführen und das Verfahren mit einer Verfügung abzuschliessen.
3. Der Bauentscheid der Gemeinde Lengnau (BE) vom 18. September 2024 wird, soweit nicht in Rechtskraft erwachsen (Fenster austausch), aufgehoben. Die Akten gehen zurück an die Gemeinde Lengnau. Diese wird angewiesen, das Baubewilligungsverfahren im Sinne der Erwägungen fortzusetzen.
4. Die Verfahrenskosten von CHF 1500.– werden dem Beschwerdegegner zur Bezahlung auferlegt. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
5. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

²⁵ BVR 2016 S. 222 E. 4.1

²⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- Frau D._____ und Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Werkabteilung, mit Beilage gemäss Entscheidziffer 3, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, zur Kenntnis, per Mail

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.