



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3011 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 120/2019/93

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 20. Januar 2020

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt F._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz vom 14. November 2019
(ÜG 947; Zufahrtsstrasse und Carport)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte Ende März 2017 ein Baugesuch ein für die Verlängerung des bis auf die nördlich gelegene Nachbarparzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. I._____ führenden Zufahrtswegs auf ihr eigenes Grundstück (Köniz Grundbuchblatt Nr. J._____) und den Neubau eines Carports. Die beiden Parzellen liegen in der Wohnzone W. Gegen dieses Vorhaben erhob die Beschwerdeführerin, die Eigentümerin der angrenzenden Parzellen Köniz Grundbuchblatt Nrn. K._____ ist, Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 19. Oktober 2017 erteilte die Gemeinde Köniz die Baubewilligung. Am 20. November 2017 reichte die Beschwerdeführerin dagegen Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE), seit 1. Januar 2020 Bau- und Verkehrsdirektion (BVD) ein. Diese wies das Rechtsmittel mit Entscheid vom 28. Februar 2018 ab, soweit sie darauf eintrat.¹ Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 3. April 2018 Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Mit Urteil vom 20.

¹ BDE 110/2017/149

Dezember 2018 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.² Die Baubewilligung erwuchs in der Folge in Rechtskraft.

2. Mit Eingabe vom 28. Oktober 2019 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde eine baupolizeiliche Anzeige ein. Sie machte geltend, das Bauvorhaben werde nicht nach den bewilligten Bauplänen ausgeführt. Bei der Zufahrtsstrasse am Hang sei eine 50 cm hohe Stellplatte, die 20 cm aus dem Boden rage, bewilligt. Eingebaut worden seien Winkelplatten mit einer Höhe von 100 cm, die 90 cm aus dem fertigen Trasse herausragen würden. Im Bereich des Garagengebäudes und des Autoabstellplatzes sei ein Aushub von ungefähr 10.0 m Länge, 7.0 m Breite und 2.7 m Tiefe ausgebaggert worden. Dieser viel zu tiefe und zu grosse Aushub lasse darauf schliessen, dass unter dem Garagengebäude und dem Autoabstellplatz ein Untergeschoss gebaut werden solle. Sie verlangte die Einstellung der Bauarbeiten und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Zudem gab sie bekannt, sie wolle am Verfahren als Partei teilnehmen. Gestützt auf diese Anzeige besichtigte der zuständige Mitarbeiter des Bauinspektorats am 31. Oktober 2019 die Baustelle.

Mit Eingabe vom 6. November 2019 reichte die Beschwerdeführerin bei der Gemeinde eine weitere baupolizeiliche Anzeige ein. Sie habe festgestellt, dass mit dem am gleichen Tag publizierten Bauvorhaben "Auslagern der Heizzentrale unter die Abstellplattform" bereits begonnen worden sei. Auf der Baustelle befänden sich eine grosse Anzahl Kunststoffrohre. Sie beantragte die sofortige Einstellung der Bauarbeiten und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

Mit Verfügung vom 14. November 2019 verzichtete die Gemeinde auf einen Baustopp und auf die Anordnung baupolizeilicher Massnahmen. Zur Begründung führte sie insbesondere aus, die Abweichung beim Bau der Zufahrtsstrasse sei unbedeutend. Es liege keine baubewilligungspflichtige Projektänderung vor. Das neue Baugesuch Nr. 19'134 vom 14. Oktober 2019 sehe vor, die Heizzentrale unter dem bewilligten Aussenparkplatz einzubauen, wobei die bewilligten Aussenabmessungen nicht verändert würden. Es sei nicht erkennbar, dass mit dem Baugrubenaushub für die Erstellung der bewilligten Garage und des bewilligten Abstellplatzes baubewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen werden sollen.

3. Gegen diese Verfügung hat die Beschwerdeführerin am 25. November 2019 Beschwerde erhoben. Sie beantragt die Aufhebung der Verfügung vom 14. November 2019, die sofortige Einstellung der Bauarbeiten und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Zur Begründung macht sie insbesondere geltend, sie habe zwei Anzeigen eingereicht, die verschiedene Gegenstände betreffen würden. Die zweite Anzeige sei von der Vorinstanz nicht behandelt worden. Für die neu 90 cm aus dem Boden herausragenden Winkelplatten brauche es ein neues, ordentliches Baubewilligungsverfahren, da es um wesentliche öffentliche Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes gehe. Mit dem grossen Aushub seien Bauarbeiten für das noch nicht bewilligte Untergeschoss unter dem Garagengebäude und dem Autoabstellplatz begonnen worden.

4. Das Rechtsamt der BVD, das die Beschwerdeverfahren leitet³, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Vernehmlassung vom 12. Dezember 2019 beantragt die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde. Sie weist insbesondere darauf

² VGE 2018/96

³ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; BSG 155.221.191)

hin, dass sie sich mit beiden baupolizeilichen Anzeigen auseinandergesetzt habe. In ihrer Beschwerdeantwort vom 20. Dezember 2019 beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerde. Eventuell sei auf die Wiederherstellung zu verzichten und ihr Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs zu geben. Sie weist insbesondere darauf hin, im Abschnitt hinter der Garage habe aus statischen Gründen eine solidere Bauweise (Winkelplatten statt Stellplatten) gewählt werden müssen. Für die Garage und den Abstellplatz liege eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Die Bauarbeiten würden nicht von der Bewilligung abweichen und die Aussenmasse seien unverändert. Der nicht nutzbare Hohlraum innerhalb der rechtskräftig bewilligten Mauern unterhalb der Garage und dem Abstellplatz sowie die Leerrohre seien zulässig.

Mit Schreiben vom 15. Januar 2020 machte die Beschwerdeführerin von ihrem Replikrecht Gebrauch und bemängelte unter anderem die Höhe der Kostennote. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG⁴ können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist daher für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführerin hat sich als Eigentümerin von Nachbarparzellen zulässigerweise als Anzeigerin am baupolizeilichen Verfahren beteiligt (Art. 46 Abs. 2 Bst a BauG). Da ihr Antrag auf Baueinstellung und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands abgewiesen worden sind, ist sie durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung befugt (Art. 65 Abs. 1 VRPG⁵). Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG).

c) Die Beschwerdeführerin beantragt unter anderem, es sei die sofortige Einstellung der Bauarbeiten zu verfügen. Die BVD kann nicht selber eine Baueinstellung nach Art. 46 Abs. 1 BauG verfügen.⁶ Zu prüfen ist jedoch, ob die Gemeinde Rechtspflichten verletzt hat, indem sie das Baupolizeiverfahren ohne baupolizeiliche Anordnungen abgeschlossen hat. Sollte dies der Fall sein, könnte die BVD die angefochtene Verfügung aufheben und der Gemeinde Anweisungen zum weiteren Tätigwerden geben.⁷ Unter diesem Vorbehalt tritt die BVE auf die Beschwerde ein.

2. Rechtsverweigerung

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁵ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁶ VGE 2013/435 vom 27.02.2014 E. 2.1

⁷ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 73

a) Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe zwei Anzeigen zu verschiedenen Gegenständen eingereicht. Die Vorinstanz sei auf ihre zweite Anzeige mit keinem Wort eingegangen. Insofern liege eine Rechtsverweigerung vor.

b) Eine formelle Rechtsverweigerung im Sinn von Art. 29 Abs. 1 BV⁸ (Rechtsverweigerung im engeren Sinn) liegt vor, wenn eine Behörde auf eine Eingabe fälschlicherweise nicht eintritt oder eine solche ausdrücklich bzw. stillschweigend nicht an die Hand nimmt und behandelt, obwohl sie dazu verpflichtet wäre. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Anträge oder Teile davon nicht behandelt werden.⁹ Eine Rechtsverweigerung kann auch darin liegen, dass sich eine Behörde mit rechtsgenügend vorgebrachten Rügen der rechtsuchenden Partei gar nicht auseinandersetzt (Rechtsverweigerung im weiteren Sinn), wobei sich in einem solchen Fall das Verbot der Rechtsverweigerung mit dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV überschneidet.¹⁰ Daraus ergibt sich insbesondere 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.¹¹

c) Der angefochtenen Verfügung lässt sich entnehmen, dass sie zwei baupolizeiliche Anzeigen zum Inhalt hat. Dies ergibt sich bereits aus dem Betreff und aus dem Sachverhalt, aber auch aus den Erwägungen. Insbesondere bezieht sich Ziff. 2.13 nicht nur auf die erste, sondern auch auf die zweite Anzeige, wird doch u.a. ausgeführt, die Anzeigerin bringe vor, die Angezeigten hätten widerrechtlich schon mit dem erst publizierten Bauvorhaben der Auslagerung der Heizzentrale unter der Abstellplattform begonnen. In den nachfolgenden Erwägungen setzt sich die Vorinstanz mit dem bewilligten und dem geplanten Vorhaben auseinander und kommt zum Schluss, es sei nicht erkennbar, dass mit dem Baugrubenaushub für die Erstellung der bewilligten Garage und des Abstellplatzes irgendetwas Bewilligungspflichtiges oder Unbewilligtes getan werde. Die Vorinstanz hat somit beide Anzeigen behandelt und auch hinreichend begründet, weshalb sie ihnen keine Folge gibt bzw. weshalb sie auf die Anordnung baupolizeilicher Massnahmen verzichtet. Es liegt weder eine formelle Rechtsverweigerung noch eine Verletzung der Begründungspflicht vor. Ob die Vorinstanz zu Recht zum Ergebnis gelangt ist, es lägen keine Gründe für einen Baustopp oder eine Wiederherstellungsverfügung vor, ist eine andere Frage, die im Folgenden zu prüfen ist.

3. Voraussetzungen einer Baueinstellung

a) Art. 22 RPG¹² bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet werden dürfen. Mit der Ausführung von Bauvorhaben, die eine Baubewilligung benötigen, darf erst begonnen werden, wenn sie rechtskräftig bewilligt sind oder der Baubeginn vorzeitig gestattet worden ist (Art. 1a Abs. 3 BauG, Art. 2 Abs. 1 BewD¹³). Die Baubewilligungsbehörde kann den Baubeginn schon nach Ablauf der Einsprachefrist gestatten, soweit der Ausgang des Verfahrens die Arbeiten nicht beeinflussen kann (Art. 35e BauG, Art. 39 Abs. 1 BewD). Muss ein Bauvorhaben von mehreren Behörden beurteilt werden, müssen alle dem vorzeitigen Baubeginn zustimmen (Art. 39 Abs. 2 BewD). Der Aushub der Baugrube, das Legen von Leitungen und ähnliche Arbeiten können von der Gemeindebehörde schon nach

⁸ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁹ BGE 135 I 6 E. 2.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N.64

¹⁰ BGer 2C_874/2017 vom 12. Dezember 2018 E. 5.1 mit Hinweisen

¹¹ BVR 2013 S. 443 E. 3.1.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 52 N. 5

¹² Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

¹³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Eingang des Baugesuchs erlaubt werden, wenn keine Gefahr der Beeinträchtigung von Wasservorkommen besteht und sich die Gesuchstellenden verpflichten, bei Verweigerung der Baubewilligung den natürlichen Zustand des Baugrundstücks wiederherzustellen. Die Erlaubnis kann davon abhängig gemacht werden, dass die Gesuchstellenden für die Erfüllung dieser Pflicht angemessene Sicherheit leisten (Art. 39 Abs. 4 BewD).

b) Wird ein Bauvorhaben ohne Baubewilligung oder in Überschreitung einer Baubewilligung ausgeführt oder werden bei der Ausführung eines bewilligten Vorhabens Vorschriften missachtet, so verfügt die zuständige Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten (Art. 46 Abs. 1 BauG). Sie geniesst dabei keinen Beurteilungsspielraum und hat keine Interessenabwägung vorzunehmen.¹⁴ Die zuständige Baupolizeibehörde leitet das Verfahren von Amtes wegen ein, sobald sie Kenntnis von wesentlichen baurechtswidrigen Tatbeständen erhält. Sie hat einer entsprechenden Anzeige nachzugehen und mindestens zu prüfen, ob ein unrechtmässiger Zustand besteht.¹⁵ Bei der Baueinstellungsverfügung handelt es sich in der Regel um eine vorsorgliche Massnahme, zu deren Erlass genügt, dass aufgrund einer summarischen Prüfung die Rechtswidrigkeit der Bautätigkeit als wahrscheinlich erscheint. Ein schlüssiger Beweis ist erst im nachfolgenden Wiederherstellungsverfahren erforderlich.¹⁶

c) Die Baupolizeibehörde hat die sofortige Einstellung laufender Bauarbeiten insbesondere dann anzuordnen, wenn für das Bauvorhaben erforderliche Bewilligungen fehlen oder Bewilligungen überschritten werden. Als Überschreitung gilt jede Abweichung vom bewilligten Bauprojekt, die ihrerseits bewilligungsbedürftig wäre.¹⁷ Sind diese Voraussetzungen erfüllt, liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor, die für den Erlass der Baueinstellungsverfügung genügt. Ob das Bauvorhaben auch materiell rechtswidrig ist oder ob es den Bauvorschriften entspricht und somit bewilligt werden könnte, ist erst im folgenden Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Für den Erlass einer Baueinstellungsverfügung ist die materielle Rechtswidrigkeit jedoch nicht Voraussetzung. Die Baueinstellung muss allerdings verhältnismässig sein.¹⁸ Zu prüfen ist im Folgenden, ob ein formell rechtswidriger Zustand vorliegt, d.h. ob die Bauarbeiten auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerschaft durch die rechtsgültige Baubewilligung abgedeckt sind oder davon abweichen.

4. Zufahrtsstrasse

a) Die Beschwerdegegnerschaft hat eine rechtskräftige Bewilligung für den Bau einer Zufahrtsstrasse. Umstritten ist, ob diese in Übereinstimmung oder in Abweichung von der Baubewilligung erstellt wird. Gemäss den bewilligten Plänen soll die Zufahrtsstrasse auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerschaft hangseitig mit 50 cm hohen Stellplatten begrenzt werden, die circa 20 cm über die fertige Fahrbahn hinausragen. Aus statischen Gründen wird der hangseitige Strassenabschluss nun teilweise mit Winkelplatten ausgeführt. Anlässlich der Baukontrolle vom 31. Oktober 2019 waren diese auf einer Höhe von rund 30 cm bis 98 cm sichtbar, wobei der Strassenaufbau noch nicht fertig gestellt war. Die Bauausführung weicht somit unbestritten vom bewilligten Zustand ab. Zu prüfen ist, ob diese Abweichung baubewilligungspflichtig ist.

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 6

¹⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. N. Art. 46 N. 2

¹⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 6b

¹⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 46 N. 6

¹⁸ BGE 126 I 119 E. 5b; 124 I 44 E. 3e

b) Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (Art. 1a Abs. 1 BauG). Baubewilligungspflichtig sind auch Zweck- oder Nutzungsänderungen (vgl. Art. 1a Abs. 2 BauG). Massstab ist, ob mit der Realisierung des Vorhabens so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle im Baubewilligungsverfahren besteht.¹⁹ Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben (Art. 1b Abs. 1 BauG).

c) Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD bedürfen unter anderem bis zu 1.20 m hohe Einfriedungen und Stützmauern keiner Baubewilligung. Da das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft in der Bauzone realisiert wird und keine Schutzobjekte (bspw. Ortsbildschutzgebiet) betroffen sind, kommt der Vorbehalt von Art. 7 BewD nicht zum Tragen. Der hangseitige Strassenabschluss wird zwar höher erstellt als bewilligt, übersteigt aber das Mass von 1.20 m unbestritten nicht. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, ist der Einbau der Winkelplatten deshalb nicht baubewilligungspflichtig. Diese Bauarbeiten sind folglich nicht rechtswidrig und es besteht kein Anlass für einen Baustopp oder für Wiederherstellungsmassnahmen, wie die Vorinstanz zu Recht erkannt hat. Insoweit ist die Beschwerde unbegründet.

5. Aushub für das Untergeschoss und Tiefbauarbeiten für Heizzentrale

a) Die Beschwerdegegnerschaft hat eine rechtskräftige Bewilligung für den Bau einer Garage und eines Autoabstellplatzes, von der sie grundsätzlich Gebrauch machen darf. Sie beabsichtigt nun, den Bereich unter der bewilligten Garage als Pelletlager zu nutzen und unter dem Abstellplatz eine Heizzentrale einzurichten. Das entsprechende Baubewilligungsverfahren ist noch hängig. Die Beschwerdegegnerschaft hat mit den Bauarbeiten begonnen und eine Baugrube ausheben lassen. Diese weist gemäss den unbestritten gebliebenen Angaben der Beschwerdeführerin eine Fläche von 70 m² und eine grösste Tiefe von rund 2.7 m auf. Zudem hat die Beschwerdegegnerschaft drei Leerrohre in den Boden legen lassen, die vom Hohlraum unter der Garage in den unterkellerten Vorraum des Kellers des Hauptgebäudes führen. Der Beschwerdeantwort lässt sich entnehmen, dass die Beschwerdegegnerschaft beabsichtigt, unter der Garage und dem Abstellplatz innerhalb der bewilligten Aussenmasse einen nicht zugänglichen Hohlraum zu erstellen, den sie nach Erhalt der Baubewilligung für die Heizzentrale und das Pelletlager entsprechend umbauen und umnutzen will. Sie ist der Auffassung, dass Bauten unter Terrain der Garage und des Abstellplatzes keiner Baubewilligung bedürften. Es spiele keine Rolle, ob die Garage auf einem Streifenfundament von vier Mauern oder auf einem Keller stehe, solange die bewilligten Aussenmasse nicht verändert würden. Demgegenüber ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, die Beschwerdegegnerschaft habe in Überschreitung der Baubewilligung mit dem Bau der noch nicht bewilligten Heizzentrale bzw. dem noch nicht bewilligten Pelletlager begonnen.

b) Den bewilligten Plänen, insbesondere dem Schnitt Carport 1:50, lässt sich entnehmen, dass Garage und Autoabstellplatz auf eine Betonplatte und auf Betonmauern zu stehen kommen sollen. Es lässt sich den Plänen auch entnehmen, dass dafür eine Aufschüttung vorgenommen

¹⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 10

werden soll. Ein begehbarer Hohlraum oder ein Untergeschoss unter Garage und Autoabstellplatz ist somit nicht bewilligt. Soweit die Beschwerdegegnerschaft Bauarbeiten im Hinblick auf das noch nicht bewilligte Untergeschoss unter Garage und Autoabstellplatz vornehmen lässt, überschreitet sie somit die Baubewilligung. Aufgrund der Baukontrolle vom 31. Oktober 2019, die in den Vorakten nicht weiter dokumentiert ist, geht die Vorinstanz davon aus, es seien bisher noch keine baubewilligungspflichtigen Änderungen vorgenommen worden. Zu prüfen ist, ob diese Einschätzung zutrifft.

c) Gemäss Art. 1 Abs. 2 BauG sind unter anderem wesentliche Terrainveränderungen baubewilligungspflichtig. Baubewilligungsfrei sind gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD einzig Terrainveränderungen bis 100 m³ und 1.2 m Höhe zur Umgebungsgestaltung.²⁰ Auffüllungen und Abgrabungen mit einer Höhe von mehr als 1.2 m sind somit baubewilligungspflichtig. Die Baugrube, die die Beschwerdegegnerschaft hat ausheben lassen, geht über das für die bewilligten Anlagen (Garage und Autoabstellplatz) Erforderliche hinaus und ist mit einer Tiefe von bis zu 2.7 m baubewilligungspflichtig. Das Gleiche gilt für das Einlegen der Leitungen für die Heizzentrale. Baubewilligungsfrei wären laut Art. 6 Abs. 1 Bst. q BewD einzig unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse, d.h. Leitungen auf der Bauparzelle bis zum Anschluss an das übergeordnete Leitungsnetz.²¹ Die Beschwerdegegnerschaft macht zwar geltend, ein Mitarbeiter der Baubewilligungsbehörde habe mündlich zugesichert, dass die Bauten unter Terrain der Garage und des Abstellplatzes keiner Baubewilligung bedürften, solange die bewilligte Aussenmasse nicht verändert würden. Dass eine Bewilligung für den vorzeitigen Baubeginn gemäss Art. 39 Abs. 4 BewD vorliegen würde, ist jedoch weder dargetan noch ersichtlich. Diese Bauarbeiten sind folglich formell rechtswidrig und die Vorinstanz hätte insoweit einen Baustopp verfügen müssen. Insoweit ist die Beschwerde begründet.

d) Wie in Erwägung 1 ausgeführt, kann die BVD nicht selber eine Baueinstellung nach Art. 46 Abs. 1 BauG verfügen. Die Vorinstanz wird deshalb angewiesen, das baupolizeiliche Verfahren unverzüglich weiterzuführen und abzuklären, ob nach wie vor unbewilligte Bauarbeiten in Gang sind. Gegebenenfalls hat sie sofort die Einstellung der nicht bewilligten Bauarbeiten zu verfügen haben. Da bereits ein Baubewilligungsverfahren für die Heizzentrale und das Pelletlager hängig ist, besteht zurzeit noch kein Raum für den Erlass einer Wiederherstellungsverfügung. Zuerst ist zu prüfen, ob das Baugesuch bewilligt werden kann. Andernfalls ist gleichzeitig mit dem Bauentscheid über die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu entscheiden (vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG).

6. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen vorliegend einzig aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Diese wird festgesetzt auf Fr. 1'600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG, Art. 19 Abs. 1 GebV²²). Laut 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 rechtfertigen, keine Verfahrenskosten zu erheben.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens dringt die Beschwerdeführerin mit ihrem Rechtsmittel nur teilweise durch. Unter Berücksichtigung des jeweiligen Masses des Obsiegens bzw. des Unterliegens gelten die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerschaft als je zur Hälfte

²⁰ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 29

²¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1b N. 8 Bst. q

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

unterliegend. Sie haben deshalb Verfahrenskosten in der Höhe von je Fr. 800.00 zu bezahlen. Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften für ihren Anteil solidarisch.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Nach Art. 104 Abs. 1 VRPG umfassen die Parteikosten den durch die berufsmässige Vertretung anfallenden Aufwand.

Die Beschwerdeführerin wird nicht durch eine berufsmässige Parteivertretung vertreten (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Das Verfahren war nicht aufwändig (Art. 104 Abs. 2 VRPG). Es sind der Beschwerdeführerin deshalb weder Parteikosten noch eine Parteientschädigung noch Auslagenersatz zuzuerkennen.

Hingegen hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerschaft die Hälfte der Parteikosten zu ersetzen. Diese werden vom Rechtsanwalt der Beschwerdegegnerschaft auf Fr. 3'840.45 (Honorar Fr. 3'432.40, Auslagen Fr. 133.50, Mehrwertsteuer Fr. 274.55) beziffert. Gemäss Art. 41 Abs. 1 KAG²³ i.V.m. Art. 11 Abs. 1 PKV²⁴ beträgt das Honorar in Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis 11800.00 pro Instanz zuzüglich allfälliger Zuschläge nach Art. 11 Abs. 2 und Art. 16 PKV. Innerhalb dieses Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand, der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Die Kostennote entspricht diesen Bemessungskriterien und gibt daher entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin zu keinen Bemerkungen Anlass. Insbesondere enthält die massgebliche Tarifordnung keinen frankemässigen Stundenansatz, mit dem der gebotene Zeitaufwand direkt abgegolten wird. Vorgesehen ist demnach nicht ein bestimmter Stundenansatz, sondern ein Pauschalhonorar. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten in der Höhe von Fr. 1'920.20 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Soweit darauf eingetreten werden kann, wird die Beschwerde vom 25. November 2019 teilweise gutgeheissen, soweit sie den Aushub für das Untergeschoss unter Garage und Autoabstellplatz betrifft. Die Verfügung der Gemeinde Köniz vom 14. November 2019 wird insoweit aufgehoben und die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.

Soweit die Beschwerde vom 25. November 2019 die Zufahrtsstrasse betrifft, wird sie abgewiesen. Insoweit wird die Verfügung der Gemeinde Köniz vom 14. November 2019 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.00 werden der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerschaft je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 800.00, auferlegt.

Der Beschwerdegegner 1 und die Beschwerdegegnerin 2 haften bezüglich ihres Anteils solidarisch für den gesamten Betrag.

²³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

²⁴ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

Separate Zahlungseinladungen folgen, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft Parteikosten im Betrag von Fr. 1'920.20 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt F._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Bern-Mittelland, zur Kenntnis, mit A-Post

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.