



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2025/31

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. Juli 2025

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **C.**_____
Beschwerdeführerin 1

Herrn **D.**_____
Beschwerdeführer 2

beide vertreten durch Frau Rechtsanwältin E._____

und

Herrn **F.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **G.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Rechtsanwalt A._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Lengnau, Bau- und Planungsabteilung, Dorfplatz 1,
2543 Lengnau BE

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Lengnau vom 25. März 2025
(Berichtigung der Wiederherstellungsverfügung vom 19.02.2025; Nachträgliche Änderungen an
bewilligtem Einfamilienhaus)

I. Sachverhalt

1. Mit Entscheid vom 30. April 2019 bewilligte die Gemeinde Lengnau der Beschwerdegegnerschaft den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der damaligen Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. K._____. Seit einer Neuparzellierung befindet sich der rechtskräftig bewilligte Neubau auf der Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. L._____. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2.

Am 12. August 2020 erteilte die Gemeinde der Beschwerdegegnerschaft eine «Baubewilligung Projektänderung» gemäss «eingereichten Plänen vom 10. August 2020 mit dem Einverständnis der Nachbarn» (im Folgenden: Projektänderung I). Nach Beginn der Bauarbeiten reichte die Beschwerdegegnerschaft am 2. März 2021 eine weitere Projektänderung ein, deren Pläne am 3. März 2021 von der Gemeinde mit einem Stempel «Genehmigt, 3. März 2021, Bau- und Werkabteilung Lengnau, der Bauverwalter» und der Unterschrift des Bauverwalters versehen wurden (im Folgenden: Projektänderung II).

2. Nach Eingang mehrerer baupolizeilicher Anzeigen durch die Beschwerdeführenden und der Aufforderung des Regierungsstatthalteramts, das Notwendige zu veranlassen, erliess die Gemeinde eine Verfügung vom 21. September 2023. Darin verzichtete sie auf die Anordnung von baupolizeilichen Massnahmen und führte im Wesentlichen aus, dass die Bauarbeiten noch nicht beendet seien und diverse Bauvorhaben (Stützmauer, Aussenraumgestaltung, Terrainanpassungen) noch gemäss dem bewilligten Plan vom 3. März 2021 fertigzustellen seien. Gegen diese Verfügung erhoben die Beschwerdeführenden am 23. Oktober 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Sie beantragten die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne der Baubewilligung vom 30. April 1919. Nach mehrfacher Aufforderung durch das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, reichte die Gemeinde deutlich verspätet unvollständige Akten ein. Nach Feststellung der Unvollständigkeit und erneuter Aufforderung der genau bezeichneten Vorakten gingen von der Gemeinde weitere, aber nach wie vor unvollständige Akten ein.

Mit Entscheid vom 14. Mai 2024 (BVD 120/2023/67) hiess die BVD die Beschwerde der Beschwerdeführenden teilweise gut und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen zurück an die Gemeinde. In ihrem Entscheid stellte die BVD zunächst fest, dass die Gemeinde trotz mehrfacher Aufforderung seitens des Rechtsamts unter genauer Umschreibung der geforderten Unterlagen unvollständige (ursprüngliches Baubewilligungsverfahren und Projektänderungsverfahren) oder gar keine (Baupolizeiverfahren) Akten eingereicht hat. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass sie ihrer Aktenführungspflicht nicht nachgekommen sei. Sie werde daher dieser Pflicht noch nachzukommen und in den erwähnten Verfahren sowie im noch zu führenden Baupolizeiverfahren alle zur Sache gehörenden Unterlagen in die amtlichen Akten aufzunehmen haben. Ein von den Beschwerdeführenden gestelltes Akteneinsichtsgesuch habe die Gemeinde ignoriert, und damit deren rechtliches Gehör in grober Weise verletzt. Die Akteneinsicht sei noch zu gewähren. Die BVD kam sodann zum Schluss, dass die unangefochten gebliebene Bewilligung der Projektänderung I der Gemeinde vom 12. August 2020 Gültigkeit beanspruchen könne und entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführenden nicht nichtig sei. Die anfangs März 2021 ersuchte Projektänderung II dagegen sei nichtig. Als massgebender, rechtmässig bewilligter Zustand habe damit das Bauvorhaben Stand Projektänderung I zu gelten. Dieser Stand habe auch im Rahmen des baupolizeilichen Verfahrens und bei einer allfälligen Wiederherstellung als rechtmässiger Zustand zu gelten. Die BVD führte weiter aus, dass sich die angefochtene Verfügung hinsichtlich verschiedener Gegenstände als falsch erweise und deshalb aufzuheben sei. Zusätzlich sei zu beachten, dass die Gemeinde vorliegend ihren baupolizeilichen Pflichten auch in unzureichendem Mass nachgekommen sei. So hätten die Beschwerdeführenden in ihren baupolizeilichen Anzeigen diverse weitere Verstösse vorgebracht, zu welchen sich die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung nicht äussere, weshalb davon ausgegangen werden müsse, dass sie eine Prüfung dieser Punkte bisher unterlassen habe. Dies werde noch nachzuholen sein. Die BVD schloss ihren Entscheid mit detaillierten Vorgaben an die Gemeinde für das durchzuführende Verfahren (E. 5c des Entscheids vom 14. Mai 2024). Dieser Entscheid der BVD vom 14. Mai 2024 erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

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).

3. Nachdem die Gemeinde das Verfahren wieder aufnahm, forderte sie die Beschwerdegegnerschaft mit Wiederherstellungsverfügung vom 25. März 2025 auf, die zwei südseitigen Fenster und das ostseitige Fenster, die zwei Türen sowie die Bodenplatte beim südseitigen Anbau ihrer Liegenschaft auf Parzelle Lengnau (BE) Grundbuchblatt Nr. L. _____ in der Wohnzone W2 innert sechs Monaten ab Rechtskraft dieser Verfügung zu entfernen und die Maueröffnungen zuzumauern. Gleichzeitig erhielt die Beschwerdegegnerschaft Gelegenheit, innert der Rechtsmittelfrist ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

4. Gegen diese Verfügung vom 25. März 2025 gingen zwei Beschwerden ein:

Die Beschwerdegegnerschaft erhob am 22. April 2025 Beschwerde bei der BVD. Neben dem Hauptantrag auf Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung sowie Erteilung der Baubewilligung für die Projektänderung II vom 3. März 2021 und mehreren Eventualanträgen ersuchte die Beschwerdegegnerschaft um Sistierung des Beschwerdeverfahrens bis zur Klärung des durch sie innert Rechtsmittelfrist eingereichten nachträglichen Baugesuchs. Das am 7. April 2025 bei der Gemeinde eingereichte, nachträgliche Baugesuch legte sie der Beschwerde in Kopie bei. Es sieht im Bereich des von der Wiederherstellungsverfügung betroffenen südseitigen Anbaus eine Verkleinerung des Abstellraums durch eine neue, innenliegende Trennwand sowie das Schliessen von zwei Fenstern vor.

Am 25. April 2025 ging die Beschwerde der benachbarten Beschwerdeführenden vom 24. April 2025 ein. Sie beantragen die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung vom 25. März 2025 und die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

5. Nach mehreren Eingaben der Beteiligten sowie verschiedener Verfügungen des Rechtsamts erliess das Rechtsamt die Verfügung vom 28. Mai 2025. Darin schrieb es – aufgrund des von der Beschwerdegegnerschaft eingereichten nachträglichen Baugesuchs hinsichtlich des südseitigen Anbaus und gestützt auf die Praxis des Rechtsamts – das Beschwerdeverfahren BVD 120/2025/31 bezüglich des südseitigen Anbaus und damit hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdegegnerschaft vom 22. April 2025 vollumfänglich und hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführenden vom 24. April 2025 teilweise (nur soweit den südseitigen Anbau betreffend) als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab. Soweit die Beschwerde der Beschwerdeführenden vom 22. April 2025 die weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau betrifft, werde das Beschwerdeverfahren BVD 120/2025/31 weitgeführt. Die diesbezüglich mit Verfügung vom 15. Mai 2025 angesetzte Frist (für den Schriftenwechsel sowie die Einreichung der Vorakten) habe weiterhin Bestand.

Mit Verfügung vom 18. Juni 2025 führte das Rechtsamt aus, die Beschwerdegegnerschaft und die Gemeinde Lengnau hätten mit Verfügung vom 15. Mai 2025 Gelegenheit erhalten, dem Rechtsamt zu den Vorbringen der Beschwerdeführenden in Zusammenhang mit den weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau bis 9. Juni 2025 eine Stellungnahme einzureichen. Die Gemeinde sei gleichzeitig gebeten worden, innert derselben Frist die vollständigen Vorakten einzureichen. In der Verfügung vom 28. Mai 2025 sei festgehalten worden, dass diese mit Verfügung vom 15. Mai 2025 angesetzte Frist weiterhin Bestand habe. Es werde festgestellt, dass von der Beschwerdegegnerschaft und der Gemeinde innert Frist keine Stellungnahme eingegangen sei und die Gemeinde auch darauf verzichtet habe, die Vorakten einzureichen. Der Entscheid der BVD erfolge voraussichtlich im Juli 2025. Am 24. Juni 2025 ging eine unaufgeforderte Stellungnahme der Beschwerdeführenden von 23. Juni 2025 ein.

6. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen, Streitgegenstand

a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG² können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden. Die Beschwerdeführenden sind als Anzeigende durch die angefochtene Verfügung beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz vom 25. März 2025. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen.³

Als formell rechtswidrig bezeichnete die Gemeinde in der angefochtenen Verfügung (Erwägungen, Ziff. 2) einzig die im südseitigen Anbau vorgenommene, unbewilligte Änderung des Hohlraumes zu einem unbewohnten und unbeheizten Abstellraum mit drei Fenstern, zwei Türen und einer Bodenplatte. Bezüglich dieses südseitigen Anbaus reichte die Beschwerdegegnerschaft ein nachträgliches Baugesuch ein. Das Rechtsamt schrieb daher das Beschwerdeverfahren bezüglich des südseitigen Anbaus und damit hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdegegnerschaft vom 22. April 2025 vollumfänglich und hinsichtlich der Beschwerde der Beschwerdeführenden vom 24. April 2025 teilweise (nur soweit den südseitigen Anbau betreffend) als erledigt vom Geschäftsverzeichnis ab. Der südseitige Anbau und die diesbezüglich in der angefochtenen Verfügung angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bildet damit nicht mehr Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

Die Gemeinde führte in der angefochtenen Verfügung – gestützt auf den Rückweisungsentscheid der BVD vom 14. Mai 2024 – im Sachverhalt (Bst. I und J) zu Recht aus, dass sie aufgrund der durch die Beschwerdeführenden eingereichten Anzeigen zu prüfen habe, welche weiteren Bauvorhaben formell rechtswidrig sind. Danach kam die Gemeinde jedoch zum Schluss (Erwägungen, Ziff. 2), dass einzig hinsichtlich des südlichen Abstellraums eine formelle Rechtswidrigkeit bestehe. Damit waren auch die weiteren, von den Beschwerdeführenden zur Anzeige gebrachten Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau (u.a. Aussenraumgestaltungen, Terrainanpassungen, Stützmauern an Parzellengrenze zum M. _____ weg 10, Stützmauer zwischen M. _____ weg 8 und Garage M. _____ weg 8a) Thema der angefochtenen Verfügung, indem aus den Erwägungen dieser Verfügung geschlossen werden muss, dass diese von der Gemeinde nicht als formell rechtswidrig beurteilt wurden. Entsprechend erliess die Gemeinde diesbezüglich – im Unterschied zum südseitigen Anbau – auch keine Wiederherstellungsanordnung. Diese weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau waren damit Thema der angefochtenen Verfügung und sind entsprechend Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens.

2. Nichtigkeit

a) Die BVD kam im ersten Entscheid in dieser Angelegenheit (Entscheid BVD 120/2023/67 vom 14. Mai 2024, E. 3) zum Schluss, dass die von der Beschwerdegegnerschaft ersuchte Projektänderung II nie rechtmässig bewilligt worden sei und selbst wenn man – entgegen diesen Ausführungen – den Genehmigungsstempel mit Unterschrift des Bauverwalters als schriftliche

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

³ Ruth Herzog, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 72 N. 12 bis 14.

Bewilligung gelten lassen würde, diese «Bewilligung» aufgrund schwerwiegender Verfahrensfehler und Unzuständigkeit der verfügenden Behörde als nichtig bezeichnet werden müsse. Hinsichtlich der Projektänderung I dagegen führte die BVD aus, auch wenn mit dieser der Rahmen einer Projektänderung nach Art. 43 BewD⁴ gesprengt worden sei und diese Änderungen daher ein neues Baugesuch mit erneuter Publikation nötig gemacht hätten, wiege dieser Mangel nicht derart schwer, dass dies die Nichtigkeit der von der Gemeinde erteilten «Baubewilligung Projektänderung» vom 12. August 2020 zur Folge habe, zumal die unmittelbar benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (Parzellen Lengnau Grundbuchblatt Nrn. B._____, I._____ und J._____) – darunter die Beschwerdeführenden – durch den von der Beschwerdegegnerschaft beauftragten Architekten gemäss Schreiben vom 7. Juli 2020 über die beabsichtigte Projektänderung mit Verweis auf die neuen Pläne vom 24. Juni 2020 informiert worden seien und diese sich durch Unterschrift mit der Projektänderung I einverstanden erklärt hätten.

b) Die Beschwerdeführenden bringen in der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde vor, sie hätten am 5. Dezember 2024 nach mehrfachem Ersuchen Gelegenheit erhalten, vor Ort Einsicht in die vorhandenen Akten betreffend die Baubewilligungsverfahren im Zusammenhang mit der ursprünglichen Baubewilligung vom 30. April 2019 und mit der mit Entscheid vom 12. August 2020 behandelten Projektänderung I zu nehmen. Aufgrund von neuen Erkenntnissen sei eine Neubeurteilung der Projektänderung I dringend angezeigt und unumgänglich. Neben dem bereits von der BVD festgestellten Mangel, dass die Projektänderung I den Rahmen einer Projektänderung gesprengt habe und diese Änderungen ein neues Baugesuch mit erneuter Publikation nötig gemacht hätten, seien nun die folgenden, zusätzlichen, bisher unbekannten schwerwiegenden Verfahrensfehler bekannt geworden: In den Akten des Baubewilligungsverfahrens zur Projektänderung I fehle das Baugesuchsformular 1.0. Eine Projektänderung setze ein formell gültiges Baugesuch voraus. Fehle dieses, fehle eine grundlegende Voraussetzung für die nachgesuchte Projektänderung, weshalb diese nicht erteilt werden könne. Indem die Gemeinde die Bewilligung für die Projektänderung I dennoch erteilt habe, seien die einschlägigen Normen des BewD schwerwiegend verletzt worden. Wie im Rahmen der Akteneinsicht weiter erkennbar geworden sei, habe die Vorinstanz im Rahmen des Bewilligungsverfahrens der Projektänderung I weder jemals einen Fachbericht, noch einen Amtsbericht eingeholt. Dies hätte sie jedoch machen müssen. So dürfte beispielsweise unbestritten sein, dass bei der Anpassung eines Bauvorhabens von einem Einfamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus die Einholung eines Fachberichts zum Brandschutz erforderlich gewesen wäre. Selbst wenn die Entscheidbehörde wider Erwarten die einzelnen festgestellten Verfahrensfehler nicht als schwerwiegend beurteilen sollte, gelte es zu beachten, dass auch mehrere an und für sich nicht sehr schwerwiegende Verfahrensfehler zusammen so gewichtig sein könnten, dass sie die Aufhebung eines Verwaltungsaktes rechtfertigen könnten. Es stehe damit fest, dass die Bewilligung der Projektänderung I als nichtig bezeichnet und aufgehoben werden müsse.

c) Die Nichtigkeit einer Verfügung ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Nichtigkeit wird indessen nur angenommen, wenn der Mangel der Verfügung besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Nichtigkeitsgründe sind hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler und die Unzuständigkeit der verfügenden Behörde. In den Fällen schwerwiegender Verfahrensfehler ist aber nur dann Nichtigkeit anzunehmen, falls der Fehler nicht auf dem normalen Anfechtungsweg geltend gemacht werden konnte. Inhaltliche Mängel haben dagegen nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge. Dies kann etwa der Fall sein, wenn offensichtliche und krasse Ver-

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

stösse gegen Grundrechte in Frage stehen oder es für das konkrete Handeln nicht nur an einer gesetzlichen Grundlage fehlt, sondern gleichzeitig gegen mehrere Gesetze verstossen wird.⁵

d) Zunächst ist zu beachten, dass sich die von den Beschwerdeführenden erwähnte Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts, wonach mehrere eher unbedeutende Fehler zusammen so gewichtig sein können, dass sie die Aufhebung eines Verwaltungsakts rechtfertigen⁶, auf Art. 40 VRPG⁷ bezieht (Aufhebung von Amtes wegen durch Verwaltungsjustizbehörden). Ob dies bei der Beurteilung der jederzeit und von sämtlichen Instanzen zu beachtenden Nichtigkeit gleichermaßen gelten kann, ist fraglich, kann hier aber letztlich offen bleiben. Selbst wenn die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten zusätzlichen Mängel zutreffen sollten, so wiegen die Mängel weder einzeln noch in ihrer Gesamtheit (Rahmen der Projektänderung gesprengt, kein Baugesuchsformular 1.0 eingereicht, keine schriftlichen Amts- und Fachberichte eingeholt) derart schwer, dass sie eine Nichtigkeit der erteilten Baubewilligung vom 12. August 2020 für die Projektänderung I begründen könnten. Die fehlende Behandlung als neues Baugesuch mit erneuter Publikation stellt – wie bereits im Entscheid vom 14. Mai 2024 ausgeführt – keinen schweren Verfahrensfehler im oben erwähnten Sinne dar, zumal die unmittelbar benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (Parzellen Lengnau Grundbuchblatt Nrn. B._____, I._____ und J._____) – darunter die Beschwerdeführenden – durch den von der Beschwerdegegnerschaft beauftragten Architekten gemäss Schreiben vom 7. Juli 2020 über die beabsichtigte Projektänderung mit Verweis auf die neuen Pläne vom 24. Juni 2020 informiert wurden und diese sich durch Unterschrift mit der Projektänderung I einverstanden erklärten. Das fehlende Einreichen des Baugesuchsformulars 1.0 stellt zwar ebenfalls einen formellen Mangel dar, es ist aber weder belegt noch erkennbar, dass das Baugesuchungsverfahren nicht durch die Beschwerdegegnerschaft initiiert worden wäre, zumal die Baubewilligung der Projektänderung I vom 12. August 2020 gemäss den darin enthaltenen Ausführungen «auf Grund eines Baugesuchs vom 10.08.2020» erteilt wurde. Selbst wenn dieses «Baugesuch» die formellen Anforderungen verletzt, handelt es sich dabei jedenfalls auch nicht um einen formellen Mangel mit Nichtigkeitsfolge. Der sinngemäss vorgebrachte Einwand der ungenügenden Prüfung, indem keine Amts- und Fachberichte eingeholt wurden, stellt schliesslich einen materiellen Mangel dar, welcher – wie ausgeführt – nur in besonders schweren Fällen (wie etwa offensichtlichen und krassen Verstössen gegen Grundrechte oder gegen mehrere Gesetze) eine Nichtigkeit begründen kann. Davon kann vorliegend auch nicht ausgegangen werden.

Insgesamt wiegen diese Mängel in ihrer Gesamtheit nicht derart schwer, dass die Bewilligung der Projektänderung I vom 12. August 2020 als nichtig zu bezeichnen wäre. Damit bleibt es – trotz den neuen Einwänden der Beschwerdeführenden – bei der Beurteilung gemäss Entscheid vom 14. Mai 2024, wonach die unangefochten gebliebene Bewilligung der Projektänderung I der Gemeinde vom 12. August 2020 Gültigkeit beanspruchen kann und die Beschwerdeführenden, welche ihr Einverständnis zu dieser Projektänderung I erteilten, die mit Entscheid vom 12. August 2020 bewilligten Änderungen nicht mehr in Frage stellen können. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet.

3. Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau

a) Im ersten Entscheid in dieser Angelegenheit (Entscheid BVD 120/2023/67 vom 14. Mai 2024, E. 2c) führte die BVD hinsichtlich der weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang

⁵ Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 85 ff., BGE 145 III 436 E. 4, 138 II 501 E. 3.1.

⁶ VGE 2021/105 vom 21. September 2022, E. 2.5 mit Verweis auf Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 40 N. 14.

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

zum südseitigen Anbau aus, dass sich die Gemeinde mit diesen in der angefochtenen Verfügung mit keinem Wort auseinandergesetzt und somit diesbezüglich den Verzicht auf baupolizeiliche Massnahmen nicht begründet habe. Weiter führte die BVD unter E. 5c dieses Entscheids im Detail aus, wie die Gemeinde diesbezüglich vorzugehen hat. Entsprechend führte die Gemeinde in der vorliegend angefochtenen Verfügung aus (Ziff. J), sie habe sich gemäss Anweisungen der BVD mit sämtlichen von den Beschwerdeführenden geltend gemachten und zur Anzeige gebrachten Verstössen zu befassen und nach einer Besichtigung vor Ort sowie allfälligen Messungen zu beurteilen, ob und inwieweit diese vom bewilligten Bauvorhaben abweichen würden. Wie ausgeführt (E. 1b) kam die Gemeinde danach in der angefochtenen Verfügung zum Schluss (Erwägungen, Ziff. 2), dass einzig hinsichtlich des südlichen Abstellraums eine formelle Rechtswidrigkeit bestehe.

b) Die Beschwerdeführenden bringen in ihrer Beschwerde vor, es sei ihnen weder bekannt, dass seitens der Vorinstanz zu irgendeinem Zeitpunkt eine Besichtigung vor Ort stattgefunden habe, noch dass diese je allfällige Messungen hätte vornehmen lassen zwecks umfassender Klärung der Sachlage. Aus der Wiederherstellungsverfügung gehe nicht hervor, dass sich die Gemeinde – wie von der BVD verlangt – mit sämtlichen, von ihnen zur Anzeige gebrachten Verstössen befasst hätte. Es könne daher keine Rede davon sein, dass die Gemeinde auf alle relevanten zur Anzeige gebrachten Abweichungen eingegangen sei und sowohl im Falle der Anordnung baupolizeilicher Massnahmen als auch im Falle des Verzichts auf solche nachvollziehbar begründet hätte, wieso sie zu den entsprechenden Schlüssen gekommen sei. Die Gemeinde habe damit die nötigen Abklärungen unterlassen, die Begründungspflicht und ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Sollte sich die BVD der Sache wider Erwarten nicht selber annehmen, sei das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zu verpflichten, sich gestützt auf Art. 48 BewD der Sache anzunehmen. In der Stellungnahme vom 23. Juni 2025 beanstandet sie – aufgrund der fehlenden Einreichung der Vorakten durch die Gemeinde – nochmals die Aktenführungspflicht der Gemeinde und eine grobe Verletzung des rechtlichen Gehörs.

c) Die Gemeinde führte zwar – wie bereits ausgeführt (E. 1b und E. 3a) – in der angefochtenen Verfügung in den Erwägungen aus, dass sie sich gemäss Anweisungen der BVD mit sämtlichen von den Beschwerdeführenden geltend gemachten und zur Anzeige gebrachten Verstössen zu befassen habe und nach einer Besichtigung vor Ort sowie allfälligen Messungen zu beurteilen habe, ob und inwieweit diese vom bewilligten Bauvorhaben abweichen würden. Entgegen den ausdrücklichen Ausführungen in E. 2c und E. 5c des ersten Rückweisungsentscheids der BVD vom 14. Mai 2024, wonach die Gemeinde in der zu erlassenden Verfügung auf alle zur Anzeige gebrachten Gegenstände einzugehen habe und ihre Schlüsse (Abweichung vom bewilligten Zustand Stand Projektänderung I oder nicht) nachvollziehbar begründen müsse, unterliess sie dies in der angefochtenen Verfügung komplett. So begründete sie ihren Verzicht auf die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen hinsichtlich der weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau und damit ihren (impliziten) Schluss, dass bezüglich dieser Bauten keine formelle Rechtswidrigkeit besteht, in der angefochtenen Verfügung mit keinem Wort. Es gibt keine Hinweise, dass die angeordneten Sachverhaltsabklärungen vorgenommen worden wären. Es liegt somit nicht nur eine klare Verletzung der Begründungspflicht (Art. 51 Abs. 1 Bst. b VRPG) vor, sondern auch eine ungenügende Sachverhaltsabklärung.

Die Gemeinde wird sich daher mit den Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau und sämtlichen diesbezüglichen Anzeigen der Beschwerdeführenden noch zu befassen haben. Da dies nicht Aufgabe der BVD als Rechtsmittelinstanz ist, wird die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens erneut zurück an die Gemeinde geschickt. In teilweiser Wiederholung der Ausführungen des ersten Rückweisungsentscheids der BVD vom 14. Mai 2024 (E. 5c) wird die Gemeinde nach Wiederaufnahme des Verfahrens hinsichtlich der streitgegenständlichen Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau in einem ersten Schritt gestützt auf Art. 46

Abs. 1 BauG zu prüfen haben, welche Bauvorhaben durch die Beschwerdegegnerschaft ohne Baubewilligung oder in Überschreitung bzw. Abweichung der Baubewilligung vom 30. April 2019 inkl. der am 12. August 2020 bewilligten Projektänderung I ausgeführt wurden. Dabei wird sich die Gemeinde mit sämtlichen, von den Beschwerdeführenden geltend gemachten und zur Anzeige gebrachten Verstössen gemäss den seit dem 28. März 2023 eingereichten Anzeigen zu befassen haben und nach einer Besichtigung vor Ort sowie allfälligen Messungen beurteilen müssen, ob und inwieweit diese vom bewilligten Bauvorhaben Stand Projektänderung I abweichen. Bei den verschiedenen Vorbringen der Beschwerdeführenden wird die Gemeinde zu beurteilen haben, ob es sich um solche handelt, welche sich gegen das am 30. April 2019 bewilligte Vorhaben oder die am 12. August 2020 bewilligten, von den Beschwerdeführenden akzeptierten Änderungen gemäss Projektänderung I richten und entsprechend nicht mehr geltend gemacht werden können, oder ob es sich um Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben Stand Projektänderung I handelt. Den Beschwerdeführenden als Anzeigende ist Gelegenheit zu geben, sich als Partei am Wiederherstellungsverfahren zu beteiligen (Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG). In der zu erlassenden Wiederherstellungsverfügung gemäss Art. 46 Abs. 2 BauG wird die Gemeinde hinsichtlich dieser weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau auf alle zur Anzeige gebrachten Gegenstände einzugehen haben und ihre Schlüsse (Abweichung vom bewilligten Zustand Stand Projektänderung I oder nicht) nachvollziehbar begründen müssen. Bei den ohne Baubewilligung bzw. in Überschreitung oder Abweichung des bewilligten Zustands Stand Projektänderung I realisierten Bauvorhaben wird die Gemeinde in dieser Verfügung die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert einer angemessenen Frist unter Androhung der Ersatzvornahme zu prüfen haben. Dabei ist zu beachten, dass eine Wiederherstellung neben einer Schleifung (Abbruch) widerrechtlicher Bauteile etwa auch – was vorliegend unter Umständen angezeigt sein könnte – in der Aufforderung bestehen kann, innert einer angemessenen Frist den rechtmässigen Zustand erstmals herzustellen, indem etwa ein bewilligter, aber unvollendeter Bau oder die Gestaltung von dessen Umgebung zu vollenden ist.⁸ Mit der Wiederherstellungsverfügung wird der Beschwerdegegnerschaft sodann Frist zur Einreichung eines Gesuchs um nachträgliche Baubewilligung für die baurechtswidrigen Bauten oder Bauteile ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau anzusetzen sein (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG), wenn die Baurechtswidrigkeit möglicherweise nur formeller Natur ist, d.h. wenn ausgeführte Bauvorhaben bzw. Bauteile vielleicht bewilligungsfähig sind.⁹

d) Zudem hat es die Gemeinde auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren erneut unterlassen, die (vollständigen) Vorakten einzureichen. Es muss daher nach wie vor davon ausgegangen werden (vgl. bereits erster Rückweisungsentscheid der BVD vom 14. Mai 2024, E. 2), dass die Gemeinde ihrer Aktenführungspflicht nicht nachgekommen ist. Sie wird daher dieser Pflicht noch nachzukommen haben. Die richtige und vollständige Aktenführung ist Grundvoraussetzung, damit einerseits das Akteneinsichtsrecht vollständig gewährt werden kann und damit andererseits eine allfällige neuerliche Überprüfung der Angelegenheit in einem Rechtsmittelverfahren möglich wird.

e) Die Beschwerdeführenden beantragen für den Fall der Rückweisung der Sache, dass das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne zu verpflichten sei, sich gestützt auf Art. 48 BewD der Sache anzunehmen. Voraussetzung dafür ist, dass die Gemeindebehörde ihre baupolizeilichen Pflichten vernachlässigt und dadurch öffentliche Interessen gefährdet sind. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist nicht durch die BVD als Rechtsmittelinstanz zu beurteilen, sondern durch das Regierungsstatthalteramt als Aufsichtsbehörde. Entsprechend ist es auch nicht an der BVD, das Verfahren direkt an das zuständige Regierungsstatthalteramt zurückzuweisen; der diesbezügliche Antrag der Beschwerdeführenden ist daher abzuweisen. Das Handeln der Aufsichtsbehörde anstelle der säumigen Gemeindebehörde setzt zudem voraus, dass der Gemeinde eine Frist zur

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 8.

⁹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 46 N. 3.

Erfüllung ihrer baupolizeilichen Pflichten nach Art. 45 bis 47 BauG angesetzt war und dass die Gemeinde innert dieser Frist nicht ordnungsgemäss gehandelt hat. Auch dies ist Aufgabe der Aufsichtsbehörde und es ist unklar, ob eine solche Fristansetzung vorliegend bereits erfolgt ist. Angesichts der Vorgeschichte erscheint es aber weiterhin angezeigt, den vorliegenden Entscheid auch dem Regierungsstatthalteramt zu eröffnen. Überdies wird die Gemeinde aufgefordert, das Regierungsstatthalteramt weiterhin über den weiteren Verlauf des Baupolizeiverfahrens in dieser Angelegenheit laufend zu informieren und diesem sämtliche Verfügungen zuzustellen. Sollte das Regierungsstatthalteramt feststellen müssen, dass die Gemeinde ihre baupolizeilichen Pflichten weiter vernachlässigt, so wird es gestützt auf Art. 48 BauG zu prüfen haben, ob es an Stelle der Gemeinde die erforderlichen Massnahmen zu treffen hat. Schliesslich ist der Entscheid auch dem zuständigen Gemeinderat als Vorsteher des Departements Bau und Planung zu eröffnen.

4. Ergebnis und Kosten

a) Hinsichtlich des südseitigen Anbaus fiel die angefochtene Verfügung aufgrund der Einreichung des diesbezüglichen nachträglichen Baugesuchs der Beschwerdegegnerschaft von Gesetzes wegen dahin, weshalb das Beschwerdeverfahren bezüglich dieses südseitigen Anbaus bereits mit Verfügung vom 28. Mai 2025 als erledigt vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben wurde. Hinsichtlich der weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau ist die angefochtene Verfügung vom 25. März 2025 mit dem vorliegenden Beschwerdeentscheid aufzuheben. Die Sache ist bezüglich dieser Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückzuschicken. Bezüglich dieser Bauten und Anlagen ist die Beschwerde der Beschwerdeführenden dennoch bloss teilweise gutzuheissen, da die Bewilligung der Projektänderung I vom 12. August 2020 nicht nichtig ist und bei deren Antrag auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführenden – als massgebender, rechtmässig bewilligter Zustand der Stand gemäss Projektänderung I und nicht derjenige gemäss ursprünglicher Baubewilligung vom 30. April 2019 zu gelten hat.

b) Die Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.00 bis CHF 4000.00 je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁰). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale hinsichtlich der noch streitgegenständlichen Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau auf CHF 1200.00 festgelegt.

Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Die Beschwerdeführenden dringen mit ihrem Antrag auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zwar nicht durch. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts ist jedoch im Kostenpunkt von einem vollumfänglichen Obsiegen auszugehen, sofern bei Vorliegen eines reformatorischen Antrags ein Rückweisungsentscheid ergeht und die infolge Rückweisung vorzunehmende Neubeurteilung noch zu einer vollständigen Gutheissung des Begehrens führen kann.¹¹ Vorliegend kann die vorzunehmende Neubeurteilung allerdings nicht zu einer vollständigen, sondern nur zu einer teilweisen Gutheissung des Rechtsbegehrens der Beschwerdeführenden führen, da – wie erwähnt – eine allfällige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht in den Zustand gemäss der Baubewilligung vom 30. April 2019 möglich ist, sondern höchstens in den Zustand gemäss Bewilligung der Pro-

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

¹¹ BVR 2016 S. 222 E. 4.1.

jektänderung I vom 12. August 2020. Aus diesem Grund ist auch im Kostenpunkt bloss von einem teilweisen Obsiegen der Beschwerdeführenden auszugehen. Die BVD erachtet es unter diesen Umständen als gerechtfertigt, die Beschwerdeführenden zu drei Vierteln als obsiegend und zu einem Viertel als unterliegend zu bezeichnen. Die Beschwerdeführenden haben damit Verfahrenskosten im Umfang von CHF 300.00 zu tragen. Die Beschwerdegegnerschaft hat sich im Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau nicht vernehmen lassen und diesbezüglich keine Anträge gestellt, entsprechend kann sie nicht als unterliegend gelten. Die unterliegende Gemeinde ist nicht in ihren Vermögensinteressen betroffen, weshalb ihr ebenfalls keine Verfahrenskosten auferlegt werden (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Die restlichen Verfahrenskosten im Umfang von CHF 900.00 trägt daher der Kanton.

c) Auch in Bezug auf die Parteikosten gelten die Beschwerdeführenden zu drei Vierteln als obsiegend. Die Beschwerdegegnerschaft hat sich im Beschwerdeverfahren hinsichtlich der Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau nicht vernehmen lassen und diesbezüglich keine Anträge gestellt, weshalb sie diese Parteikosten der Beschwerdeführenden nicht zu tragen hat, selber jedoch ebenfalls nicht als teilweise obsiegend gelten kann und somit keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat. Die Gemeinde Lengnau hat damit den Beschwerdeführenden drei Viertel der Parteikosten zu ersetzen, zumal aufgrund der Säumnisse der Gemeinde eine Auflage der Parteikosten auch als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Wie in der Teilabschreibungsverfügung vom 28. Mai 2025 bereits ausgeführt, erachtet es das Rechtsamt als gerechtfertigt, die Parteikosten pauschal hälftig der Thematik des südseitigen Anbaus zuzuordnen und hälftig der weiteren Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau.

Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführenden vom 9. Mai 2025 beläuft sich auf CHF 6719.92 (Honorar CHF 5950.00, Auslagen CHF 270.30, Mehrwertsteuer CHF 597.62) und ist auch für den vorliegenden Entscheid relevant. Die in Bezug auf die Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau eingereichte Stellungnahme der Beschwerdeführenden vom 23. Juni 2025 erfolgte unaufgefordert und ist daher bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen. Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV¹² beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren CHF 400.00 bis CHF 11 800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹³). Im vorliegenden Fall bleibt es bei der Beurteilung gemäss der Teilabschreibungsverfügung vom 28. Mai 2025, zumal die seither noch ergangene Stellungnahme der Beschwerdeführenden wie erwähnt unaufgefordert erging. Der gebotene Zeitaufwand ist damit als knapp unterdurchschnittlich zu werten, die Bedeutung der Streitsache und die Schwierigkeit des Prozesses sind insgesamt als knapp durchschnittlich einzustufen, womit ein Honorar von CHF 4000.00 als angemessen erscheint. Massgebend ist damit weiterhin die gekürzte Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden von CHF 4616.20 (Honorar CHF 4000.00, Auslagen CHF 270.30, Mehrwertsteuer CHF 345.90). Davon entfällt nach dem Gesagten die Hälfte auf die mit dem vorliegenden Entscheid behandelte Thematik der Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau. Von diesen CHF 2308.10 hat die Gemeinde wie ausgeführt drei Viertel, ausmachend CHF 1731.10, zu übernehmen.

¹² Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung, PKV; BSG 168.811)

¹³ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Lengnau (BE) vom 25. März 2025 wird – die Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau betreffend – aufgehoben. Die Sache wird hinsichtlich der Bauten und Anlagen ohne Zusammenhang zum südseitigen Anbau zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde Lengnau (BE) zurückgewiesen.
2. Die Gemeinde Lengnau (BE) wird aufgefordert, das Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne über den weiteren Verlauf des Baupolizeiverfahrens in dieser Angelegenheit laufend zu informieren und diesem sämtliche Verfügungen zuzustellen.
3. Den Beschwerdeführenden werden Verfahrenskosten im Betrag von CHF 300.00 zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Das Inkasso erfolgt mit separater Zahlungseinladung.
4. Die Gemeinde Lengnau (BE) hat den Beschwerdeführenden Parteikosten im Betrag von CHF 1731.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Frau Rechtsanwältin E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt A._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Lengnau, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Biel/Bienne, Hauptstrasse 6, Postfach 304, 2560 Nidau, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Lengnau, z.Hd. des Vorstehers des Departements Bau und Planung, Herrn Gemeinderat H._____, Dorfplatz 1, 2543 Lengnau, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident

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 fünf 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.