

**Verwaltungsgericht des Kantons Bern**  
Verwaltungsrechtliche Abteilung

**Urteil vom 23. September 2014**

Verwaltungsrichterin Steinmann, Abteilungspräsidentin i.V.  
Verwaltungsrichter Häberli  
Gerichtsschreiber Bischof

**A. \_\_\_\_\_ AG**  
handelnd durch die statutarischen Organe  
Beschwerdeführerin



gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_
2. **C.** \_\_\_\_\_
3. **D.** \_\_\_\_\_

Beschwerdegegnerschaft

und

**Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern**  
Reiterstrasse 11, 3011 Bern

sowie

**Einwohnergemeinde Langenthal**  
handelnd durch den Gemeinderat, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

betreffend Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 16. April 2014; RA Nr. 110/2013/416)

## **Sachverhalt:**

### **A.**

Die A.\_\_\_\_\_ AG reichte am 23. November 2012 bei der Einwohnergemeinde (EG) Langenthal ein Baugesuch ein für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einstellhalle auf der in der Mischzone (MZ) 3 liegenden Parzelle Langenthal Gbbl. Nr. 1\_\_\_\_. Gegen das Bauvorhaben erhoben unter anderen B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 18. November 2013 erteilte die EG Langenthal die Baubewilligung unter Abweisung der Einsprachen.

### **B.**

Gegen den Gesamtentscheid der EG Langenthal erhoben B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ am 17. Dezember 2013 gemeinsam Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Diese hiess die Beschwerde mit Entscheid vom 16. April 2014 gut, hob den Gesamtentscheid der EG Langenthal auf und wies das Baugesuch ab.

### **C.**

Am 15. Mai 2014 hat die A.\_\_\_\_\_ AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben mit dem Rechtsbegehren, der Entscheid der BVE sei aufzuheben und die Sache sei zur Neu Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ beantragen mit Beschwerdeantwort vom 23. Juni 2014, der vorinstanzliche Entscheid sei zu bestätigen. Die BVE stellt in ihrer Vernehmlassung vom 20. Juni 2014 keinen Antrag. Mit Stellungnahme vom 24. Juni 2014 schliesst die EG Langenthal auf Gutheissung der Beschwerde.

## **Erwägungen:**

### **1.**

**1.1** Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde als letzte kantonale Instanz gemäss Art. 74 Abs. 1 i.V.m. Art. 76 und 77 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21) zuständig. Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 79 Abs. 1 VRPG; vgl. auch Art. 40 Abs. 5 i.V.m. Abs. 2 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 [BauG; BSG 721.0]). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

**1.2** Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG).

### **2.**

In formeller Hinsicht weist die Beschwerdeführerin darauf hin, dass die Beschwerdegegnerschaft erst im Verfahren vor der BVE, nicht aber im Einspracheverfahren beanstandet habe, das Bauvorhaben halte den massgebenden Grenzabstand zur Nachbarparzelle Langenthal Gbbl. Nr. 2\_\_\_ nicht ein (Beschwerde, Ziff. II/B/1.1 f.). Soweit sie damit geltend machen will, die BVE hätte in diesem Punkt auf die Beschwerde nicht eintreten dürfen, ergibt sich Folgendes: Ist in einer baurechtlichen Streitigkeit kantonales Recht anzuwenden, wird der Streitgegenstand durch die in der Einsprache erhobenen Rügen festgelegt; er kann im Rechtsmittelverfahren nicht erweitert werden (Art. 40 Abs. 2 BauG; VGE 2012/422 vom 10.2.2014, E. 1.4 [noch nicht rechtskräftig; zur Publ. bestimmt]; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 40-41 N. 9a). Die Rüge des ungenügenden Grenzabstands betrifft eine rein kantonale bzw. kommunale Regelung (vgl. Art. 12 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 16 ff. und Art. 31 des Baureglements der EG Langenthal vom 30. November 2003 [GBR]). Die BVE hat in ihrer Vernehmlassung zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde ausgeführt, die Beschwerdegegnerschaft habe im Einspracheverfahren zwar nicht ausdrücklich geltend gemacht, das Bauvorhaben verletze den vorgeschriebenen Grenzabstand. Sie habe jedoch die baupolizeilichen

Masse, den Strassenabstand sowie den Schattenwurf des Gebäudes thematisiert, womit sie den praxisgemäss geforderten Themenbereich des Grenzabstands angesprochen habe (act. 4, S. 2, auch zum Folgenden; vgl. auch die Einsprachen vom 20.1.2013, Vorakten Gemeinde, pag. 48 ff. und 70 f.). Wie es sich damit verhält, kann hier offenbleiben (vgl. zu den Anforderungen an die Rügen in der Einsprache Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 9a mit Hinweisen). Die BVE weist zutreffend darauf hin, dass sie das Bauvorhaben gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG frei prüft und den angefochtenen Entscheid nach Anhörung der Parteien auch von Amtes wegen abändern kann, wenn er erhebliche Mängel aufweist. Als erhebliche Mängel gelten dabei ins Auge springende, ins Gewicht fallende Punkte (Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 40-41 N. 11). Das Nichteinhalten von baurechtlichen Abstandsvorschriften stellt einen solchen Mangel dar. Auch hat sich die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren zur Frage des Grenzabstands äussern können (Beschwerdeantwort vom 16.1.2014, Vorakten BVE, pag. 28). Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, wenn die BVE auch den umstrittenen Grenzabstand beurteilt hat.

### **3.**

**3.1** Die BVE ist zum Schluss gekommen, dass die südöstliche Längsseite des geplanten Mehrfamilienhauses den gemäss Art. 31 GBR in der MZ 3 geltenden grossen Grenzabstand von 13 m zur angrenzenden Parzelle Nr. 2\_\_\_ nicht einhält, weshalb das Bauvorhaben schon aus diesem Grund zu Unrecht bewilligt worden sei (angefochtener Entscheid, E. 2). Die Beschwerdeführerin, die im vorinstanzlichen Verfahren noch die Ansicht vertrat, der Grenzabstand werde nicht unterschritten (Beschwerdeantwort vom 16.1.2014, Vorakten BVE, pag. 28 f.), macht im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nunmehr geltend, sie verfüge zu Lasten der erwähnten Nachbarparzelle über ein im Grundbuch eingetragenes Näherbaurecht (Beschwerde, Ziff. II/B/3). Als Beleg hat sie einen Auszug aus der öffentlichen Urkunde zur Errichtung des Näherbaurechts eingereicht (act. 1D).

**3.2** Nach Art. 20 Abs. 1 GBR darf mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist. Damit Letzterer eingehalten ist, muss der Abstand zweier benachbarter Gebäude wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen (Art. 21 Abs. 1 Satz 1 GBR). Die für

ein Unterschreiten des reglementarischen Grenzabstands notwendige Zustimmung der Nachbarschaft bildet als formelle Voraussetzung für die Baubewilligung Bestandteil der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (vgl. Art. 4 Abs. 2 GBR; vgl. auch BGer 1C\_21/2012 vom 16.5.2012, E. 2.3). Sie muss ausdrücklich und unmissverständlich sein. Liegt eine solche Zustimmung vor, bedarf das Bauvorhaben keiner Ausnahme vom Grenzabstand nach Art. 26 BauG (Art. 20 Abs. 3 GBR [Umkehrschluss]; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 12).

**3.3** Gemäss Grundstückdaten-Informationssystem (GRUDIS) wurde auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_ am 14. Januar 2002 als Dienstbarkeit ein Näherbaurecht zu Lasten der Parzelle Nr. 2\_\_\_ errichtet. Der öffentlichen Urkunde zur Errichtung des Näherbaurechts sowie dem dazugehörigen Situationsplan ist im Einzelnen zu entnehmen, welchen Abstand eine künftige Baute auf der Parzelle Nr. 1\_\_\_ zur Grundstücksgrenze der Nachbarparzelle im Rahmen des Näherbaurechts einhalten muss (vgl. act. 1D, S. 8, sowie Beilage Nr. 1, orange Abstandslinie). Eine ausdrückliche und unmissverständliche Zustimmung zum Näherbau liegt somit vor. Der Beschwerdeführerin ist sodann darin zuzustimmen, dass der privatrechtlich vereinbarte Abstand zur Parzelle Nr. 2\_\_\_ an keiner Stelle mehr als 5 m beträgt (Beschwerde, Ziff. II/B/3.3, auch zum Folgenden). Das Mehrfamilienhaus, dessen südöstliche Längsseite mindestens 10.25 m entfernt von der Grundstücksgrenze der erwähnten Parzelle liegt, hält diesen Abstand ein (vgl. Situationsplan 1:500 vom 23.11.2012, Vorakten Gemeinde, pag. 6, auch zum Folgenden; angefochtener Entscheid, E. 2a). Da der Abstand des geplanten Mehrfamilienhauses zu den bestehenden Gebäuden auf der Parzelle Nr. 2\_\_\_ 18 bzw. 19 m beträgt, ist auch der gemäss Art. 21 Abs. 1 i.V.m. Art. 16 und Art. 31 GBR vorgeschriebene Gebäudeabstand von 18 m (grosser Grenzabstand MZ 3: 13 m + kleiner Grenzabstand MZ 3: 5 m) eingehalten.

#### **4.**

**4.1** Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben den reglementarischen Grenzabstand zur Parzelle Nr. 2\_\_\_ unterschreiten darf und den im Rahmen des Näherbaurechts vereinbarten Abstand zu dieser Parzelle einhält. Anders als die Beschwerdegegnerschaft meint (Beschwerdeantwort, S. 1), war damit auch kein zu veröffentlichendes Ausnahmegesuch für ein Unterschreiten des Grenzabstands nötig (vgl. vorne E. 3.2). Die Beschwerde erweist sich somit als offensichtlich

begründet, weshalb der Entscheid der BVE vom 16. April 2014 in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache antragsgemäss an die BVE zurückzuweisen ist, damit sie über die weiteren umstrittenen Punkte entscheidet.

**4.2** Ist eine Beschwerde – wie hier – offensichtlich begründet, beurteilt sie das Verwaltungsgericht in Zweierbesetzung (Art. 56 Abs. 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1]).

## **5.**

**5.1** 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 Beschwerdeführerin hat erst im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht auf das seit 2002 bestehende Näherbaurecht hingewiesen und entsprechende Beweismittel eingereicht. Neue Tatsachen und Beweismittel (sog. Noven), auch solche, die nicht neu entstanden, aber bisher nicht vorgebracht worden sind, können zwar auch noch in Beschwerdeverfahren und instanzübergreifend eingebracht werden (vgl. Art. 25 VRPG; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 25 N. 2, 17 und 19). Hat es die betroffene Partei aber versäumt, die Noven früher einzubringen, obwohl ihr das bei zumutbarer Sorgfalt bzw. bei Beachtung ihrer Mitwirkungspflicht möglich gewesen wäre, so kann dies Auswirkungen auf die Kostenliquidation haben (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 25 N. 20). Die Beschwerdeführerin hat sich im vorinstanzlichen Verfahren eingehend zum Grenzabstand zur Parzelle Nr. 2\_\_\_ geäussert und behauptet, dieser sei eingehalten (Beschwerdeantwort vom 16.1.2014, Vorakten BVE, pag. 28 f.). Bei dieser Ausgangslage bestand für die BVE kein Anlass, von sich aus abzuklären, ob gegebenenfalls ein Näherbaurecht besteht (vgl. Art. 18 Abs. 1 VRPG). Vielmehr wäre es Sache der Beschwerdeführerin gewesen, die Behörde darauf aufmerksam zu machen. Daran ändert nichts, dass zumindest auch der Beschwerdegegner 2 als Eigentümer der Parzelle Nr. 2\_\_\_ und als an der Errichtung des Näherbaurechts beteiligte Partei Kenntnis von diesem haben musste (vgl. Auszug der öffentlichen Urkunde [act. 1D], S. 1). Es rechtfertigt sich deshalb, die Verfahrenskosten der

Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Parteikosten sind keine zu sprechen (Art. 108 Abs. 3 bzw. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

**5.2** Die Kosten, die im vorinstanzlichen Verfahren entstanden sind, hat das Verwaltungsgericht im Rahmen des Rückweisungsentscheids nicht zu liquidieren. Darüber zu entscheiden, ist Sache der BVE (Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 5).

## **6.**

Gegen das vorliegende Urteil steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]). Soweit es sich um einen Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 BGG handeln sollte (vgl. BGE 135 II 30 E. 1.3, 133 V 477 E. 4.1), ist die Beschwerde aber nur zulässig, wenn die zusätzlichen Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind.

### **Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern vom 16. April 2014 wird aufgehoben und die Sache wird zur weiteren Behandlung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'500.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- der Beschwerdeführerin
- der Beschwerdegegnerschaft
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern
- der Einwohnergemeinde Langenthal

Die Abteilungspräsidentin i.V.:

Der Gerichtsschreiber:

**Rechtsmittelbelehrung**

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gemäss Art. 39 ff., 82 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) geführt werden.