

100.2015.271U
DAM/SES/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern
Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 31. Mai 2016

Verwaltungsrichter Burkhard, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichter Daum und Keller
Gerichtsschreiberin Seiler

A. _____
Beschwerdeführer

gegen

B. _____
Beschwerdegegner 1

Einwohnergemeinde Wohlen
Departement Bau und Planung, Hauptstrasse 26, 3033 Wohlen b. Bern
Beschwerdegegnerin 2

und

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

betreffend Baubewilligung für Anbau einer Einstellhalle, Gartenhalle und
Terrasse (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des
Kantons Bern vom 7. August 2015; RA Nr. 110/2014/69)



Sachverhalt:

A.

B._____ ist Eigentümer der Parzelle Wohlen Gbbl. Nr. 1___ in ..., einem Ortsteil der Einwohnergemeinde (EG) Wohlen bei Bern. Mit Baugesuch vom 30. Oktober 2012 (Eingang bei der Gemeinde am 19.11.2012) beantragte er, der Anbau einer Einstellhalle, einer Gartenhalle und einer Terrasse an das bestehende Wohnhaus seien zu bewilligen. Am 18. Dezember 2013 erhob A._____, Eigentümer der Nachbarparzelle Wohlen Gbbl. Nr. 2___, gegen das Vorhaben Einsprache. Mit Gesamtbauentscheid vom 15. Mai 2014 erteilte die EG Wohlen die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache ab.

B.

Dagegen führte A._____ am 12. Juni 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE). Am 29. Januar 2015 reichte B._____ eine Projektänderung ein, welche die BVE mit Entscheid vom 7. August 2015 bewilligte. Das Rechtsmittel von A._____ wies sie ab, soweit sie darauf eintrat und es durch die Projektänderung nicht gegenstandslos geworden war. Insoweit bestätigte sie den Gesamtbauentscheid der Gemeinde. Sie ergänzte die Bewilligung sodann mit einer zusätzlichen Nebenbestimmung betreffend das Lichtraumprofil (Ziff. 1-3 des Dispositivs). Die Verfahrenskosten auferlegte sie A._____ zu neun Zehnteln und sprach ihm, damals noch anwaltlich vertreten, einen Parteikostenersatz im Umfang von einem Zehntel zu (Ziff. 4 und 5 des Dispositivs).

C.

Gegen diesen Entscheid hat A._____ am 7. September 2015 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er stellt folgende Rechtsbegehren:

- «1. Der Entscheid der BVE vom 7. August 2015 [...] sei aufzuheben und dem Baugesuch [...] sei der Bauabschlag zu erteilen.
2. Falls Antrag 1 nicht stattgegeben wird, sei der Entscheid der BVE vom 7. August 2015 [...] aufzuheben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen an die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Wohlen, evtl. an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Sofern Antrag 1 abgelehnt wird, seien weiter die Ziffern 4 und 5 des angefochtenen Entscheids aufzuheben und die Verfahrenskosten und die Anwaltskosten neu zu verteilen.

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge»

Mit Beschwerdeantworten vom 21. bzw. 13. Oktober 2015 haben B._____ und die EG Wohlen beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, ebenso die BVE mit Vernehmlassung vom 23. Oktober 2015.

Am 16. November 2015 hat A._____ ein Ablehnungsbegehren gegen den Instruktionsrichter gestellt, worauf das Verfahren sistiert wurde. Mit Urteil 2015/339 vom 9. Dezember 2015 hat das Verwaltungsgericht das Ablehnungsbegehren abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Erkenntnisses ist das vorliegende Verfahren am 19. Februar 2016 wieder aufgenommen worden.

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. Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ist durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und hat als Nachbar 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]). Soweit die BVE auf die Beschwerde teilweise nicht eingetreten ist, ergibt sich seine Legitimation unmittelbar aus dem negativen Prozessentscheid (Ter-

rainaufschüttung; angefochtener Entscheid E. 6; BVR 2013 S. 536 E. 1.1, 2006 S. 481 E. 1.2). Ob die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen ist, der Themenbereich der Aufschüttung liege ausserhalb des Streitgegenstands, ist im Rahmen der materiellen Erwägungen zu prüfen (hinten E. 3; BVR 2012 S. 225 E. 2; Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 79 N. 3, Art. 65 N. 6). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 VRPG). Es auferlegt sich in Bezug auf die Verlegung von Verfahrens- und Parteikosten praxismässig eine gewisse Zurückhaltung und billigt den vorinstanzlichen Behörden in dieser Hinsicht einen grossen Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu (BVR 2004 S. 133 E. 1.3).

2.

2.1 Vorab bringt der Beschwerdeführer vor, die von der BVE veranlassenen Höhenmessungen des Amtes für Geoinformation des Kantons Bern (AGI) seien nicht nachvollziehbar und daher nicht korrekt. Weiter sei die Terrasse in den massgebenden Plänen nach wie vor nicht richtig eingezeichnet. Sinngemäss rügt er damit, aufgrund mangelhafter Baupläne könne nicht beurteilt werden, ob das Vorhaben die massgebenden Bestimmungen einhalte.

2.2 Dem Baugesuch sind der Situationsplan, die Projektpläne und die allenfalls erforderlichen weiteren Unterlagen beizulegen (Art. 10 Abs. 3 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Die Pläne müssen vollständig und widerspruchsfrei sein (vgl. VGE 2011/291 vom 8.6.2012, E. 3.3.3, 2009/354 vom 18.6.2010, E. 2.2; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 34 N. 19a). Sie sollen es den Behörden sowie Nachbarinnen und Nachbarn ermöglichen, die Baurechtskonformität des Vorhabens zu überprüfen. Ist diese Prüfung aufgrund der eingereichten Pläne möglich, so wäre es unverhältnismässig, die Baubewilligung nur

deshalb aufzuheben, weil die Pläne allenfalls mangelhaft sind (BGer 1C_663/2015 vom 5.4.2016, E. 2.3, 1C_218/2008 vom 13.10.2008, E. 2.2).

2.3 Im vorinstanzlichen Verfahren hat das AGI auf Ersuchen der BVE eine Höhenmessung auf dem Grundstück des Beschwerdegegners durchgeführt, um unter anderem die Darstellung des umliegenden Geländes in den Projektplänen zu überprüfen (Vorakten BVE 6A pag. 101 ff.). Der Beschwerdeführer stellt diese Messungen pauschal in Frage, ohne aber zu begründen, weshalb sie fehlerhaft sein sollen. Solches ist auch nicht erkennbar. Wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat, wurden die Messungen unter Einsatz hochpräziser Vermessungsinstrumente vom stellvertretenden Kantonsgeometer geleitet. Sie zeigten gewisse Unstimmigkeiten, die daraufhin in den Projektplänen angepasst wurden (vgl. angefochtener Entscheid E. 3f-3h; Vorakten BVE 6A pag. 103, 6B Beilage zu pag. 118). Dass die Messungen nicht so grosse Abweichungen hervorbrachten, wie der Beschwerdeführer aufgrund seiner Beobachtung vor Ort offenbar erwartet hatte, ändert nichts an ihrer Stichhaltigkeit. Die gemäss Dispositivziffer 1 des angefochtenen Entscheids massgebenden Projektpläne geben den bestehenden Geländeverlauf daher korrekt wieder. Auch die vom Beschwerdeführer der Vorinstanz eingereichten Pläne stellen die Messungen des AGI nicht in Frage (Vorakten BVE 6B Beilage 10a und 10b zu pag. 138). Wie bereits die BVE zutreffend ausgeführt hat, ist nicht ersichtlich, nach welchem Massstab die beiden Pläne erstellt worden sind. Weiter beziehen sie sich in keiner Weise auf die Messungen des AGI; insbesondere ist nicht erkennbar, wo die vom AGI bestimmten Messpunkte liegen und inwiefern die Messungen nicht mit den Plänen übereinstimmen sollen. Es besteht folglich kein Anlass, ein gerichtliches Gutachten erstellen zu lassen oder den Mitarbeiter des Büros für Vermessung und Geomatik zu befragen, der die vorstehend erwähnten Pläne erstellt hat. Die entsprechenden Beweisanträge werden abgewiesen.

2.4 In Bezug auf die Darstellung der Terrasse legt der Beschwerdeführer nicht näher dar, ob er damit die bestehende «Terrasse» bzw. den Plattenbelag des Beschwerdegegners auf der Südwestseite seines Hauses, die darunter befindliche, angeblich unbewilligte Aufschüttung oder die projek-

tierte neue Terrasse auf der Südostseite des Hauses meint. Er führt auch nicht aus, inwiefern die Terrasse nicht korrekt dargestellt sei. – Wie erwähnt, muss anhand der eingereichten Pläne kontrolliert werden können, ob das Bauvorhaben die massgebenden Bauvorschriften einhält (vorne E. 2.2). Terrassen sind insbesondere auf dem Fassadenplan im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 16. Juli 2014, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 26. Februar 2015 (Vorakten BVE 6B Beilage zu pag. 118) sowie auf dem Grundrissplan Erdgeschoss/Untergeschoss im Massstab 1:100 mit rev. Datum vom 30. Oktober 2013, abgestempelt vom Rechtsamt der BVE am 2. Februar 2015 (Vorakten BVE 6B Beilage zu pag. 113) ersichtlich. Soweit der Beschwerdeführer den bestehenden Plattenbelag auf der Südwestseite ansprechen will, ist nicht erkennbar, inwiefern sich dieser auf das Bauprojekt auswirken könnte, zumal auf zwei Seiten offene ungedeckte Gartensitzplätze keiner Baubewilligung bedürfen (Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD). Folglich ist die Darstellung des bestehenden (allenfalls leicht erweiterten) Plattenbelags in den Plänen für die Beurteilung des vorliegenden Projekts nicht entscheidend. Soweit der Beschwerdeführer geltend machen will, die Aufschüttung sei falsch dargestellt, kann auf das bereits in E. 2.3 hiervoor Gesagte verwiesen werden. Beanstandet der Beschwerdeführer mit seiner Rüge schliesslich, die geplante Terrasse auf der Südostseite sei falsch eingezeichnet, ist ihm entgegenzuhalten, dass für die Bauausführung die bewilligten Pläne massgebend sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte, aus denen zu schliessen wäre, der Beschwerdegegner werde die Terrasse nicht wie bewilligt ausführen. Andernfalls wäre zur gegebenen Zeit ein baupolizeiliches Wiederherstellungsverfahren nach Art. 46 BauG einzuleiten.

3.

3.1 Der Beschwerdeführer rügt sodann, der Beschwerdegegner habe auf seinem Grundstück mehrfach unbewilligte Aufschüttungen vorgenommen. Grundlage für die Beurteilung des Bauvorhabens sei daher ein illegaler Zustand. Indem die Vorinstanz in diesem Punkt auf die Beschwerde nicht eingetreten sei, würden die unzulässigen Aufschüttungen zudem indirekt bewilligt. – Streitgegenstand des Verfahrens vor der Vorinstanz und

vor Verwaltungsgericht ist einzig die Baubewilligung für die Einstellhalle, Gartenhalle und Terrasse des Beschwerdegegners (angefochtener Entscheidung, Dispositivziffern 1-3; zum Begriff des Streitgegenstands statt vieler BVR 2011 S. 391 E. 2.1; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 72 N. 6). Die Rechtsbegehren des Beschwerdeführers in der Sache beziehen sich denn auch auf diese Bewilligung. Die baupolizeiliche Wiederherstellung allfälliger Terrainveränderungen bis zum 8. Juli 2011 (Verfügung der Gemeinde) wurden mit dem in Rechtskraft erwachsenen Entscheid der BVE vom 30. Oktober 2013 endgültig beurteilt (Verfahren RA Nr. 120/2013/2; vgl. E. 2c dieses Entscheids). Etwaige nachträgliche Aufschüttungen wären in einem separaten baupolizeilichen Wiederherstellungsverfahren zu prüfen. Die Vorinstanz ist insofern zu Recht davon ausgegangen, dass die angeblich rechtswidrigen Aufschüttungen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, soweit es um deren Entfernung geht.

3.2 Indes kann sich der Beschwerdeführer grundsätzlich auf das Argument der vermeintlich unbewilligten Aufschüttungen berufen, soweit er damit begründen will, weshalb das geplante Bauvorhaben nicht bewilligt werden kann. Da es gerade nicht um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands geht, liegt in dieser Hinsicht keine abgeurteilte Sache vor (BGE 139 II 404 E. 8.2 mit Hinweisen; BVR 2004 S. 508 E. 3.2, 2002 S. 464 E. 2b; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 56 N. 1). Es ist daher zu prüfen, ob eine rechtswidrige Aufschüttung besteht und das Vorhaben deswegen Bauvorschriften verletzt.

3.3 Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest (sog. Untersuchungsgrundsatz; Art. 18 Abs. 1 VRPG). Sie sind daher gehalten, den rechtserheblichen Sachverhalt von sich aus richtig und vollständig abzuklären (vgl. BVR 2016 S. 65 E. 2.3, 2013 S. 311 E. 5.4; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 1). Der Untersuchungsgrundsatz wird durch die Pflicht der Parteien begrenzt, an der Feststellung des Sachverhalts mitzuwirken, wenn sie aus einem Begehren eigene Rechte ableiten (sog. Mitwirkungspflicht; Art. 20 Abs. 1 VRPG). Kann die Behörde den Sachverhalt nach Massgabe dieser Grundsätze nicht mit genügender Klarheit erstellen, kommt die allgemeine Beweislastregel zum Zug, wonach zu Ungunsten derjenigen Person zu entscheiden ist, die aus der unbewiesenen

gebliebenen Tatsache hätte Rechte ableiten können (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; BVR 2016 S. 65 E. 2.8.1, 2013 S. 497 E. 4.6, je mit Hinweisen; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 18 N. 6).

3.4 Das Wohnhaus des Beschwerdegegners wurde Ende der 1970er Jahre erstellt. Unbestritten ist, dass damals auf der Südseite der Liegenschaft eine Aufschüttung vorgenommen wurde. Unklar ist indes, ob dabei die Baubewilligung überschritten wurde. Die Pläne zur Baubewilligung des Regierungsstatthalters des damaligen Amtsbezirks Bern vom 25. Januar 1978 (Vorakten BVE 6A Beilagen zu pag. 53 Nrn. 16, 25 und 26), die in der Folge geringfügig angepasst wurden (Vorakten BVE 6A Beilagen zu pag. 53 Nrn. 23 und 24; in der Folge: Pläne 1978), zeigen auf der Südseite des Gebäudes eine Terrainaufschüttung mit einem Gartensitzplatz, der jedoch nicht vermasst ist. Nach den Ausführungen des AGI in seinem Fachbericht vom 27. Januar 2015 wurde das gewachsene Terrain damals jeweils stark generalisiert und mit Geraden dargestellt. Details, wie zum Beispiel der Aussensitzplatz, sind nicht vermasst worden. Zudem widersprechen sich die zeichnerischen Darstellungen des Aussensitzplatzes in den verschiedenen Plänen. Weiter sind nur die relativen Höhen angegeben worden, weshalb heute eine Überprüfung der damaligen Bauausführung nicht mehr möglich ist (Vorakten BVE 6A pag. 105 und 107). Für das Gericht bestehen keine Anhaltspunkte, an diesen Ausführungen der Fachbehörde zu zweifeln.

3.5 Ausgangspunkt des Entscheids der BVE vom 30. Oktober 2013 war die Verfügung der Gemeinde vom 8. Juli 2011. Diese hatte festgestellt, dass auf dem Grundstück des Beschwerdegegners eine über die Pläne 1978 hinausgehende Aufschüttung vorgenommen worden ist. Sie verzichtete jedoch auf Wiederherstellungsmassnahmen, weil die Aufschüttung zeitlich zu weit zurücklag (Vorakten BVE 6D pag. 6 f.). Die BVE schütze diese Anordnung mit Entscheid vom 24. November 2011 (Verfahren RA Nr. 120/2011/46; Vorakten BVE 6D pag. 34 ff., 41). Das im Anschluss angerufene Verwaltungsgericht erwog, der Sachverhalt sei für allfällige Aufschüttungen bis fünf Jahre vor Erlass der Verfügung der Gemeinde am 8. Juli 2011 ungenügend festgestellt worden, hob den angefochtenen Ent-

scheid insoweit auf und wies die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen (Vervollständigung der Sachverhaltsfeststellung) an die BVE zurück. Im Übrigen bestätigte es den Verzicht auf die Wiederherstellung, weil keine zwingenden öffentlichen Interessen ersichtlich waren, die eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für Terrainveränderungen vor 2006 rechtfertigen (VGE 2011/499 vom 6.11.2012; Vorakten BVE 6D pag. 93 ff.). In der Folge zeigte ein von der BVE eingeholtes Gutachten auf, dass das Terrain seit 2006 – soweit hier interessierend – nicht verändert worden war (Vorakten BVE 6E pag. 20 ff., 27). Gestützt darauf schützte die BVE mit ihrem Entscheid vom 30. Oktober 2013 die Verfügung der Gemeinde und wies die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (Vorakten BVE 6E pag. 56 ff., 61). Es bestehen keine Anhaltspunkte, die das im damaligen Verfahren angefertigte Gutachten in Frage stellen würden, weshalb dessen Ergebnisse auch hier berücksichtigt werden können. Allerdings bezog sich das Gutachten nicht auf ältere Daten als diejenigen aus dem Jahr 1998 (Vorakten BVE 6E pag. 23 und 26). Sachverhaltlich ist damit nach wie vor nicht geklärt, ob zwischen der Erstellung des Hauses (1978/1979) und 1998 unbewilligte Aufschüttungen auf dem Grundstück des Beschwerdegegners vorgenommen worden sind.

3.6 Aus den Akten ergeben sich keine weiteren Anhaltspunkte für wesentliche Terrainveränderungen auf der Parzelle Nr. 1____. Die Luftbilder von 1975, 1981, 1998, 2005, 2007 und 2013 zeigen solches jedenfalls nicht auf (Vorakten BVE 6A pag. 108 f.). Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, das diese Einschätzung in Frage stellt. Auch sein Hinweis auf die Pläne 1978 ändert daran nichts. Diese sind, wie erwähnt, in Bezug auf die Aussenraumgestaltung nicht vermasst und ungenau gezeichnet, womit eine Überprüfung der Bauausführung nicht möglich ist (vorne E. 3.4). Weitere Beweismassnahmen zu dieser Fragestellung sind nicht erfolgsversprechend, führt doch das AGI in seinem Bericht vom 27. Januar 2015 aus, es verfüge nicht über eine kontinuierliche Höhendokumentation der letzten 45 Jahre, um die Frage zu klären, ob das Gelände im Bereich des Aussensitzplatzes nachträglich angehoben worden ist (Vorakten BVE 6A pag. 108). Es ist daher weder bewiesen noch mit vernünftigem Aufwand nachweisbar, dass vor 1998 ohne Bewilligung Aufschüttungen vorgenommen worden sind.

3.7 Weiter bestehen keine Anhaltspunkte, die auf eine Terrainveränderung seit dem 7. Januar 2015, dem Zeitpunkt der Höhenmessungen des AGI, hindeuten würden (Vorakten BVE 6A pag. 101). Die der Vorinstanz eingereichten Fotografien ändern daran nichts (Vorakten BVE 6B Beilage zu pag. 125 ff. Nr. 8). Zum einen wurden sie bereits in den Verfahren RA Nrn. 120/2013/2 und 120/2014/46 eingereicht, sind entsprechend nicht aktuell, und zeigen zum andern lediglich einen kleinen Erdhügel, der nach Angaben des Beschwerdegegners aus Reserveerde für Bepflanzungen errichtet wurde (Vorakten BVE 6A Fotografien in den Beilagen zu pag. 53; Vorakten BVE 6B pag. 143). Inwiefern dieser Hügel für das zu beurteilende Bauvorhaben relevant sein soll, ist nicht erkennbar.

3.8 Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass auf dem Grundstück des Beschwerdeführers keine unbewilligten Terrainveränderungen vorgenommen wurden, welche die Baurechtskonformität des Vorhabens fraglich erscheinen liessen. Weitere bau- oder planungsrechtliche Mängel werden nicht gerügt und sind auch nicht ersichtlich. Die Baubewilligung wurde daher zu Recht erteilt.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer stellt sich weiter auf den Standpunkt, die vorinstanzliche Kostenverteilung sei rechtswidrig. Er kritisiert, dass ihm die Vorinstanz neun Zehntel der Verfahrenskosten auferlegt und ihm lediglich einen Zehntel Parteikostenersatz zugesprochen hat (vorne Bst. B). Die Höhe der Kosten stellt er hingegen nicht in Frage.

4.2 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 unterliegende Partei hat der Gegenpartei zudem die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder die Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG).

Dabei sind Projektänderungen, die den Einwänden der opponierenden Partei Rechnung tragen, als Teilrückzug zu betrachten, was bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen ist (Art. 110 Abs. 1 VRPG; BVR 2006 S. 491 [VGE 22430 vom 31.1.2006], nicht publ. E. 7; Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 2, Art. 110 N. 4).

4.3 Der Beschwerdeführer ist mit seinen Begehren vor der Vorinstanz nicht durchgedrungen, wonach der Gesamtbauentscheid der Gemeinde aufzuheben und die Angelegenheit zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, eventuell die Baubewilligung zu verweigern sei (Bauabschlag). Unbestritten ist indes, dass die Pläne im Beschwerdeverfahren vor der BVE angepasst (Darstellung Terrainverlauf, Höhe und Befensterung des Wohnhauses), der Situationsplan nachgeführt und eine Projektänderung vorgenommen wurden. Die Projektänderung vom 29. Januar 2015 betraf allerdings einzig die seitlich geplante Stützmauer im Bereich der Garageneinfahrt und des Treppenaufgangs, welche in den ursprünglichen Plänen die lichte Breite zum Strassenraum nicht einhielt (Vorakten BVE 6B, Beilage zu pag. 113, pag. 116 Ziff. 3; angefochtener Entscheid E. 5). Mit der Projektänderung reagierte der Beschwerdegegner auf die Verfügung der BVE, die ihm am 9. Dezember 2014 Gelegenheit gab, die Pläne so anzupassen, dass das Lichtraumprofil eingehalten wird (Vorakten BVE 6A pag. 94 f. E. 3). Entgegen seinen Ausführungen in den vorinstanzlichen Schlussbemerkungen hat der Beschwerdeführer diesen Aspekt in seiner Beschwerde nicht ausdrücklich gerügt, sondern bloss pauschal darauf hingewiesen, dass weitere Mängel an den Bauplänen nicht auszuschliessen seien (Vorakten BVE 6A pag. 7 f., 6B pag. 128). Die Projektänderung trug folglich nicht einem (hinreichend substantiierten) Einwand des Beschwerdeführers Rechnung, weshalb sie bei der Kostenverlegung nicht zu berücksichtigen war. Weiter ist der Vorinstanz darin zuzustimmen, dass die Anpassungen der Baupläne mit Blick auf die Befensterung und die Gebäudehöhe des bestehenden Hauses für die Beurteilung des konkreten Bauvorhabens nicht relevant sind. Dass der Beschwerdegegner diese Aspekte korrigiert hat, war für die Kostenverlegung daher ebenso wenig entscheidend. Dies mag in Bezug auf die fehlerhafte, ebenfalls korrigierte Darstellung des Terrainverlaufs fraglich sein, hätte diese auf die Beurteilung des Bauvorhabens doch allenfalls Auswirkungen haben können (vgl. Vorakten

BVE 6A pag. 96); angesichts der minimalen Abweichungen ist die Bedeutung dieser Anpassungen indes nicht zu überschätzen. Indem die Vorinstanz die Kostenpflicht des Beschwerdeführers um einen Zehntel reduziert und ihm einen Zehntel Parteikostenersatz zugesprochen hat, hat sie diesem Aspekt genügend Rechnung getragen. Ihre Kostenverlegung ist nach dem Gesagten unter Berücksichtigung des Spielraums der Vorinstanz, der ihr in diesen Belangen zusteht (vorne E. 1.2), jedenfalls nicht rechtsfehlerhaft. Die Beschwerde ist demnach auch in diesem Punkt unbegründet.

4.4 Soweit der Beschwerdegegner geltend macht, der Beschwerdeführer oder der Kanton hätte sämtliche Verfahrenskosten tragen müssen, ist ihm entgegenzuhalten, dass er selber innert Frist keine Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid (Kostenschluss) geführt hat. Dem Verwaltungsgericht ist es daher verwehrt, die ihm auferlegten Kostenanteile zu überprüfen.

5.

Die Beschwerde erweist sich im Ergebnis in allen Teilen als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig und hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Ersatzfähige Parteikosten sind keine angefallen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG).

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'000.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

4. Zu eröffnen:

- dem Beschwerdeführer
- dem Beschwerdegegner 1
- der Beschwerdegegnerin 2
- der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

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.