

100.2023.256U
STE/BIM/SRE

Verwaltungsgericht des Kantons Bern Verwaltungsrechtliche Abteilung

Urteil vom 12. Dezember 2024

Verwaltungsrichter Daum, Abteilungspräsident
Verwaltungsrichterin Steinmann, Verwaltungsrichter Stohner
Gerichtsschreiberin Bickel

A. _____
vertreten durch Rechtsanwältin Dr. ...
Beschwerdeführer

gegen

B. _____
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. ...
Beschwerdegegnerin

und

Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
Rechtsamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

sowie

Einwohnergemeinde Ligerz
handelnd durch den Gemeinderat, Hübeli 4, 2514 Ligerz

betreffend Baubewilligung; Ersatzneubau anstelle eines Schopfes
(Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern vom
4. September 2023; BVD 110/2023/72)



Prozessgeschichte:

A.

Am 12. November 2021 reichte A. _____ bei der Einwohnergemeinde (EG) Ligerz ein Baugesuch ein für den Umbau und die Erweiterung des Schopfes auf der Parzelle Ligerz Gbbl. Nr. 1 _____, um diesen künftig als Bed and Breakfast zu nutzen. Gegen das Vorhaben erhob neben anderen B. _____, Eigentümerin der Nachbarparzelle Ligerz Gbbl. Nr. 2 _____, Einsprache. In der Folge reichte A. _____ am 3. Juni 2022 eine Projektänderung ein. Am 13. September 2022 stellte er ein Ausnahmegesuch für das Unterschreiten des Grenzabstands und reichte anschliessend erneut geänderte Pläne vom 24. August 2022 ein. Mit Gesamtentscheid vom 3. April 2023 bewilligte die Regierungsstatthalterin des Verwaltungskreises Biel/Bienne das Vorhaben und wies die Einsprachen ab.

B.

Gegen diesen Entscheid erhob B. _____ Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD). Mit Entscheid vom 4. September 2023 hiess die BVD die Beschwerde gut, hob den Gesamtentscheid der Regierungstatthalterin auf und verweigerte die Baubewilligung (Bauabschlag).

C.

Dagegen hat A. _____ am 4. Oktober 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Er beantragt, der Entscheid der BVD vom 4. September 2023 sei aufzuheben und das (geänderte) Bauvorhaben sei zu bewilligen (inkl. Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Grenzabstands und Auflagen gemäss Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege [KDP] vom 13.7.2022).

Mit Beschwerdeantwort vom 6. November 2023 beantragt B. _____, die Beschwerde sei abzuweisen und der Entscheid der BVD vom 4. September

2023 zu bestätigen. Die BVD schliesst mit Vernehmlassung vom 19. Oktober 2023 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde. Die EG Ligerz verweist mit Eingabe vom 3. November 2023 auf ihre früheren Stellungnahmen.

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 als Baugesuchsteller 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]). Die Bestimmungen über Form und Frist sind eingehalten (Art. 81 Abs. 1 i.V.m. Art. 32 VRPG). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen hin (Art. 80 Bst. a und b VRPG).

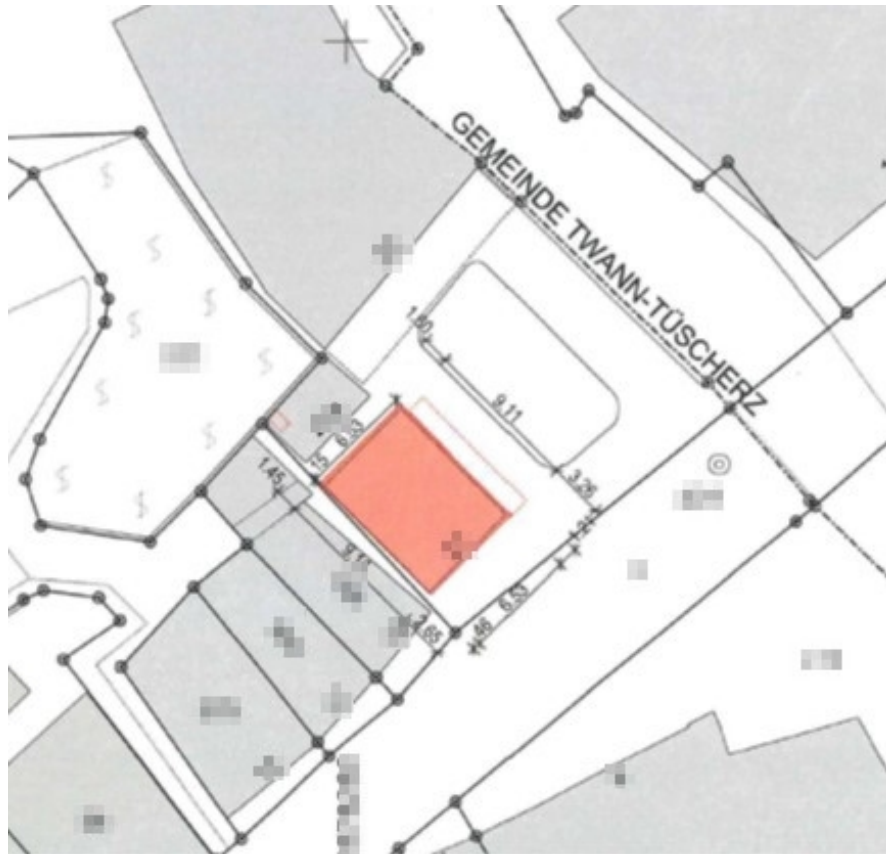
2.

2.1 Der Beschwerdeführer plant, den bestehenden zweigeschossigen Schopf (Gebäude Nr. 3_____) bis auf das Sockelgeschoss zurückzubauen und einen insgesamt dreigeschossigen Neubau für ein Bed and Breakfast zu errichten. Die Bauparzelle liegt im Rebbauernweiler Kleintwann, der sich auf die Gemeinden Ligerz und Twann-Tüscherz erstreckt und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS; einsehbar unter: <www.bak.admin.ch>, Rubriken «Themen/ISOS/

ISOS und Ortsbildschutz/ISOS-Geoportal») als Gebiet Nr. 3 des Objekts Nr. 4_____ «Twann» verzeichnet ist; Gemeindegrenze bildet das rechte Ufer des Twannbachs, der mitten durch den Weiler verläuft (vgl. Geoportal des Kantons Bern, Gemeindedaten, einsehbar unter: <www.agi.dij.be.ch>, Rubriken «Geoportal/Karten/Angebot an Karten»). Der Schopf befindet sich in der Dorfkernzone und im Ortsbildschutzperimeter der Gemeinde Ligerz (vgl. Zonenplan der EG Ligerz vom 29.2.1996, einsehbar im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [ÖREB-Kataster] des Kantons Bern). Das linke Bielerseeufer mit seinen Rebbergen und Winzerdörfern ist zudem durch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) geschützt (Objekt Nr. 5_____, einsehbar unter: <www.bafu.admin.ch>, Rubriken «Themen/Landschaft/Fachinformationen/Landschaften nationaler Bedeutung/BLN/Objektbeschreibungen/10 Ketten- und Plateaujura»).

2.2 Im Bauinventar ist der bestehende Schopf nicht als Einzelobjekt verzeichnet, er ist aber Bestandteil der Baugruppe E (Ligerz, Kleintwann; Bauinventar einsehbar unter: <www.kultur.bkd.be.ch>, Rubriken «Themen/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»). Zusammen mit dem schützenswerten ehemaligen Rebbauernhaus im Eigentum der Beschwerdegegnerin (Gebäude Nr. 6_____) schliesst der Schopf die nördlich der Gasse «Chlyne Twann» gelegene Häuserzeile gegen Osten ab und bildet mit der von der Gassenflucht deutlich zurückversetzten, ebenfalls schützenswerten ehemaligen Mühle (Gebäude Nr. 7_____) und dem Twannbach eine Platzsituation aus (vgl. Situationsplan vom 3.6.2022, Akten BVD Beilage zu pag. 33; Bauinventar, einsehbar unter: <www.kultur.bkd.be.ch>, Rubriken «Themen/Denkmalpflege/Baudenkmäler im Kanton Bern/Bauinventar/Bauinventar online»). Der Abstand zur Parzelle der Beschwerdegegnerin beträgt an der südlichen Ecke des Schopfes weniger als 50 cm und an der westlichen Ecke weniger als 20 cm. Da das Nachbarhaus ebenfalls nahe an der gemeinsamen Parzellengrenze steht, beträgt der Gebäudeabstand teilweise deutlich weniger als einen Meter (vgl. Situationsplan vom 3.6.2022 sowie Plan «Grundriss EG» vom 24.8.2022, Akten BVD Beilagen zu pag. 33). Der Ersatzneubau soll rund 2 m höher werden als der bestehende Schopf; die geplante Gesamthöhe beträgt

9,71 m (vgl. Pläne «Schnitt AA», «Fassade Nord» und «Fassade Süd» vom 24.8.2022, Akten BVD Beilage zu pag. 33).



Auszug aus Situationsplan vom 3. Juni 2022

3.

Es ist unbestritten, dass der geplante Ersatzneubau aufgrund der neu-
bauähnlichen Umgestaltung des bestehenden Schopfes keine Besitzstands-
garantie genießt und deshalb dem geltenden Recht entsprechen muss (vgl.
angefochtener Entscheid E. 3; Beschwerde S. 5). Nach Art. 4.2 des Baure-
glements der EG Ligerz vom 28. November 2013 (BNR; einsehbar unter:
<www.ligerz.ch>, Rubriken «Verwaltung/Online-Service/Erlasse») gilt in der
Dorfkernzone die geschlossene Bauweise gemäss bestehender Überbau-
ung oder ein kleiner Grenzabstand von 3 m. Hier ist ein Grenzabstand von

3 m einzuhalten, da der Schopf und das benachbarte Gebäude nicht zusammengebaut sind. Der geplante Ersatzneubau unterschreitet diesen Grenzabstand deutlich (E. 2.2 hiervor). Das Bauvorhaben bedarf daher einer Ausnahmegewilligung, was ebenfalls nicht bestritten ist.

4.

4.1 Gemäss Art. 26 Abs. 1 BauG können Ausnahmen von einzelnen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften gewährt werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt werden. Nach Art. 26 Abs. 2 BauG dürfen Ausnahmen überdies keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzen, es sei denn, die Beeinträchtigung könne durch Entschädigung vollwertig ausgeglichen werden (Lastenausgleich gemäss Art. 30 f. BauG). Die Ausnahmegewilligung bedeutet, dass von einer allgemein gehaltenen Bestimmung aus besonderen Gründen des Einzelfalls abgewichen werden darf. Dabei geht es um die Behebung einer unverhältnismässigen Härte oder offensichtlichen Unzweckmässigkeit, d.h. einer mit dem Erlass der Vorschrift nicht beabsichtigten Wirkung (Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I/II, 5. Aufl. 2020/2024, Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 2 mit Hinweisen).

4.2 Als besondere Verhältnisse kommen sowohl objektive Besonderheiten (Lage der Parzelle, Beschaffenheit des Baugrunds, technisch bedingte Ausnahmesituationen usw.) wie auch solche in Frage, die in den subjektiven Verhältnissen der bauwilligen Person begründet sind (z.B. Bedürfnisse einer behinderten Person; statt vieler BVR 2020 S. 502 E. 3, 2015 S. 425 E. 5.1, 2009 S. 87 E. 4.4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 Bst. b). Der blosser Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks oder einfach besserer Lösung stellt keinen Ausnahmegrund dar (BVR 2015 S. 425 E. 5.1, 2009 S. 87 E. 4.4.2, 2005 S. 156 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5). Der Ausnahmegrund ist keine absolute Grösse. Ob ein Sachverhalt dem Erfordernis der besonderen Verhältnisse zu genügen vermag, hängt von drei Komponenten ab, nämlich vom Interesse der Bauherrschaft an der Ausnahme, von der Bedeutung der Vorschrift, von der ab-

gewichen werden soll, und von der Art und dem Mass der verlangten Abweichung (statt vieler BVR 2020 S. 502 E. 3, 2015 S. 425 E. 5.1, 2009 S. 87 E. 4.4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 Bst. c). Besondere Verhältnisse, die eine Ausnahme rechtfertigen, liegen umso eher vor, je weniger die Ziele der Bauvorschriften gefährdet werden (vgl. BVR 2020 S. 502 E. 3, 2009 S. 87 E. 4.4.2, 2005 S. 156 E. 4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Vorbemerkungen zu den Art. 26-31 N. 4). Einer Ausnahmegewilligung können sowohl öffentliche wie auch private Interessen entgegenstehen. Nach Art. 26 BauG zu prüfen sind die im Einzelfall konkret betroffenen Interessen. In Bezug auf die Beeinträchtigung öffentlicher Interessen ist nicht das allgemeine Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung gemeint, sondern in erster Linie jenes öffentliche Interesse, das die in Frage stehende Bestimmung schützen will (vgl. BVR 2009 S. 87 E. 4.4.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 6 und 7 Bst. a). Um zu entscheiden, ob die entgegenstehenden Interessen ausreichen, die Ausnahme zu verweigern, sind diese gegen die Interessen der Bauherrschaft sowie allfällige öffentliche Interessen an der Ausnahme abzuwägen (vgl. BVR 2006 S. 145 E. 5, 2002 S. 1 E. 3d f.; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 7).

5.

5.1 Die Vorinstanz hat besondere Verhältnisse hier bejaht, weil aus Gründen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege die Situation möglichst beibehalten und der Ersatzneubau daher nicht weiter weg von der westlichen Parzellengrenze verschoben werden sollte. Ebenso sei eine wesentliche Vergrößerung oder ein Abbruch des Schopfes ohne Neubau nicht erwünscht. Sie hat sich dabei auf die Ausführungen der KDP zur Bebauungsstruktur im Fachbericht vom 31. Januar 2022 gestützt. Danach ist die Stellung des bestehenden Schopfes als Eckbau zwischen der nördlichen Zeile und der davon zurückversetzten ehemaligen Mühle bedeutsam und prominent. Dieser werde, von Twann herkommend, noch vor der Mühle erkannt. Der im Volumen gegenüber den angrenzenden Wohnbauten markant kleinere Schopf definiere den Beginn der Häuserzeile mit der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und fasse zugleich zusammen mit der ehemaligen Mühle den vorliegenden Platz (vgl. angefochtener Entscheid E. 4c; Fachbericht der KDP

vom 21.1.2022, Akten Regierungsstatthalteramt [RSA] pag. 147 ff., 148 f.). Diese Überlegungen überzeugen (vgl. auch Beschwerde S. 4): Für das im ISOS verzeichnete Gebiet Nr. 3 «Klein-Twann», in dem sich die Bauparzelle befindet (vorne E. 2.1), gilt das Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung); mithin sollen alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden (vgl. Beschrieb zum Objekt Nr. 4 _____ «Twann», einsehbar unter: <www.bak.admin.ch>, Rubriken «Themen/ISOS/ISOS und Ortsbildschutz/ISOS-Geoportal»; Bundesamt für Kultur [BAK], Erläuterungen zum ISOS, 2021, S. 8, einsehbar unter: <www.bak.admin.ch>, Rubriken «Baukultur/ISOS und Ortsbildschutz/Das ISOS in Kürze/ISOS-Methode»). Bundesinventare wie das ISOS gelten zwar unmittelbar nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, wozu die Erteilung einer Baubewilligung in der Bauzone für nicht den Bund betreffende Objekte grundsätzlich nicht gehört; die Schutzanliegen des ISOS sind aber zu berücksichtigen (BGE 139 II 271 E. 10.1; BGer 1C_753/2021 und 1C_754/2021 vom 24.1.2023, in ZBI 2024 S. 251 E. 8.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9-10 N. 33b). Der Schopf gehört zudem zur Baugruppe E (Ligerz, Kleintwann; vorne E. 2.2). Die Wirkung einer Baugruppe kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers, allenfalls auch durch Bauvorhaben in der Umgebung, empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind deshalb sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen (BVR 2015 S. 541 E. 6.3 mit Hinweisen; VGE 2016/91 vom 14.11.2016 E. 4.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 10a-10f N. 7 und 11 a.E.). Das Bauvorhaben befindet sich sodann im kommunalen Ortsbildschutzperimeter, wo die Elemente der traditionellen Bauweise wie die charakteristischen Materialien, das System der Brandmauern, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Strassenraum- und Platzverhältnisse und nach Möglichkeit die Geschossniveaus sowie besonders wertvolle Innenräume zu erhalten sind (vgl. Art. 11.5 BNR). Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz in der historischen Stellung des Schopfes grundsätzlich besondere Verhältnisse erblickt hat, um vom Grenzabstand abzuweichen.

5.2 Die Vorinstanz hat in der Folge festgehalten, das Interesse am Erhalt der historischen Bebauungsstruktur bedeute aber nicht, dass im Bereich der

mittels Ausnahme unterschrittenen baupolizeilichen Masse jede (gemäss den übrigen Vorschriften mögliche) Nutzung zulässig sei. Die Erhöhung der Baute um ein Stockwerk widerspreche den Interessen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, weshalb für das Unterschreiten des Grenzabstands unter gleichzeitiger Erhöhung der Baute kein Ausnahmegrund bestehe (angefochtener Entscheid E. 4c). Der Beschwerdeführer macht dagegen geltend, die Erhöhung der Baute dürfe bei der Prüfung des Ausnahmegrunds keine Rolle spielen, denn die Vorinstanz habe besondere Verhältnisse bejaht. Es gebe keine Grundlage, in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob die übrigen baupolizeilichen Masse ausgeschöpft werden dürfen (Beschwerde S. 5 f.).

5.3 Den Ausführungen des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden: Die Vorinstanz hat zutreffend erwogen, dass mit der historischen Bauungsstruktur objektive Besonderheiten vorliegen, die grundsätzlich einen Ausnahmegrund darstellen (vorne E. 5.1). Eine Ausnahme kann aber nicht weitergehend beansprucht werden, als die Besonderheit reicht (vgl. VGE 20460 vom 16.10.1998 E. 4b). So ergibt sich aus der historischen Bauungsstruktur kein Anspruch, die baupolizeilichen Masse voll auszuschöpfen, wie der Beschwerdeführer meint. Wie die Vorinstanz gestützt auf den Fachbericht der KDP zutreffend erkannt hat, ist nicht bloss die Stellung des bestehenden Schopfes bedeutsam, sondern auch dessen Dimensionen im Vergleich zu den Nachbargebäuden, die ihn als (untergeordneten) Eckbau charakterisieren (vgl. vorne E. 5.1). Eine höhere Baute ist aus Gründen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes hier gerade nicht geboten, sondern widerspricht diesen Interessen sogar (vgl. angefochtener Entscheid E. 4c sowie Fachbericht der KDP vom 13.7.2022, Akten RSA pag. 152 ff., 153). Daran bestehen vorab private Interessen des Beschwerdeführers, denn dieser strebt mit der Erhöhung primär die gewinnbringende Nutzung seines Grundstücks an. Dies bestreitet der Beschwerdeführer nicht; vielmehr führt er aus, bei einer Reduktion der Gebäudehöhe würden zwei Gästezimmer wegfallen, wodurch das geplante Bed and Breakfast nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden könne (vgl. Beschwerde S. 8). Der blosser Wunsch nach optimaler, gewinnbringender Nutzung des Grundstücks stellt aber keinen Ausnahmegrund dar (vorne E. 4.2). Nach dem Gesagten hat die Vor-

instanz einen Ausnahmegrund für das Unterschreiten des Grenzabstands für den geplanten höheren Ersatzneubau im Ergebnis zu Recht verneint.

5.4 Dem privaten Interesse des Beschwerdeführers an der Ausnahme stehen neben dem ortsbild- und denkmalschützerischen Interesse, die bestehende Situation zu erhalten, auch das öffentliche Interesse an der Wohnhygiene und an der nachbarschützenden Funktion des Grenzabstands gegenüber. Die Vorinstanz hat dazu erwogen, der Ersatzneubau beeinträchtige die Belichtung des direkt angrenzenden Nachbargebäudes, wobei das oberste grosse Fenster wie auch die beiden darunterliegenden kleineren Fenster betroffen wären (vgl. angefochtener Entscheid E. 4d). Der Beschwerdeführer bestreitet dies nicht, macht aber geltend, die seitliche Belichtung der Liegenschaften in der historischen Häuserzeile sei allgemein stark eingeschränkt. Die im unteren Bereich angeordneten Fenster seien schon heute nicht gut belichtet, weshalb die zusätzliche Beeinträchtigung weniger schwer wiege. Zudem sei der Ausbau des Dachgeschosses des Nachbargebäudes erst nachträglich und ohne Ausnahmegewilligung erfolgt. Vor diesem Hintergrund sei äusserst stossend, dass die Vorinstanz das Interesse der Beschwerdegegnerin an der optimalen Belichtung dieser Räumlichkeiten berücksichtigt habe (Beschwerde S. 7).

5.5 Grenzabstände haben vor allem den Zweck, einen genügenden Zutritt von Luft, Licht und Sonne zu den Grundstücken zu gewährleisten und deren Bewohnerinnen und Bewohner vor Belästigungen, Geräuschen, Gerüchen aus zu nahen Nachbarbauten zu schützen (vgl. BVR 2007 S. 126 [VGE 22095/22101/22102 vom 24.10.2006] nicht publ. E. 6.6.1; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 8); mithin bestehen an der Einhaltung von Grenzabständen sowohl gewichtige öffentliche wie auch wesentliche nachbarliche Interessen. Bei Ausnahmen von Vorschriften, welche die Gesundheit betreffen, ist besondere Zurückhaltung geboten (vgl. VGE 2021/40 vom 19.1.2022 [bestätigt durch BGer 1C_136/2022 vom 28.2.2023] E. 6.3, 2016/103 vom 11.10.2016 E. 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 4 Bst. c). Es ist unbestritten, dass der geplante höhere Ersatzneubau die Belichtung des benachbarten Gebäudes mit Tageslicht stärker beeinträchtigen würde als der bestehende Schopf (vgl. angefochtener Entscheid E. 4d; Beschwerde S. 7). Einerseits würden die beiden Fenster im mittleren und unteren Bereich der

Ostfassade des Nachbargebäudes aufgrund des Ersatzneubaus (nochmals) weniger belichtet. Zwar ist die Tageslichtzufuhr bei diesen Fenstern aufgrund des geringen Grenzabstands bereits heute reduziert. Die zusätzliche Einschränkung wiegt dadurch aber nicht weniger schwer, wie der Beschwerdeführer meint (E. 5.4 hiervor); denn aus wohnhygienischen Gründen ist eine Verschlechterung der Situation umso mehr zu vermeiden. Andererseits würde die Belichtung des Fensters im Dachgeschoss an der Ostfassade des Nachbargebäudes durch den Ersatzneubau gegenüber der heutigen Situation stark beeinträchtigt (vgl. Fotos zur bestehenden Situation, Akten RSA pag. 115-117 sowie Plan «Fassade Ost» vom 24.8.2022, Akten BVD Beilage zu pag. 33). Anders als der Beschwerdeführer meint (E. 5.4 hiervor), durfte die Vorinstanz diese nachbarlichen Interessen berücksichtigen, zumal die Gemeinde den Ausbau des Dachgeschosses und den Einbau des Fensters bewilligt hat (vgl. Vernehmlassung der Gemeinde vom 31.5.2023 im vorinstanzlichen Verfahren, Akten BVD pag. 33; Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 20.12.2022 im Baubewilligungsverfahren S. 1, Akten RSA pag. 113 sowie Bewilligung Projektänderung vom 28.9.2006 und Plan «Ansicht Ost» vom 10.7.2006, Beilage 3, Akten RSA pag. 108 f.). Zwar können auch Bauten, die gestützt auf eine Baubewilligung errichtet oder geändert worden sind, materiell rechtswidrig sein. Eine unangefochtene bzw. nicht widerrufen fehlerhafte Baubewilligung ist aber rechtswirksam und gestützt darauf errichtete Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt (vgl. Bernhard Waldmann, Rechtliches Regime von rechtswidrigen Bauten und Anlagen, in Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 6.26).

5.6 Zusammenfassend hat die Vorinstanz zu Recht einen Ausnahmegrund für das Unterschreiten des Grenzabstands für den geplanten Ersatzneubau verneint und zudem überwiegende entgegenstehende öffentliche und nachbarliche Interessen bejaht. Bei diesem Ergebnis braucht nicht geprüft zu werden, ob zumutbare Alternativen der Erteilung einer Ausnahme entgegenstehen würden, beispielsweise ein Ersatzneubau in der gleichen Höhe wie der bestehende Schopf (vgl. dazu BVR 2015 S. 425 E. 5.7, 2006 S. 145 E. 5.1.2; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5), denn die Ausnahme kann bereits aus anderen Gründen nicht gewährt werden (vorne E. 5.3 ff.). Soweit der Beschwerdeführer diesbezüglich eine Verletzung des rechtlichen

Gehörs durch die Vorinstanz rügt, erübrigen sich dazu weitere Ausführungen (vgl. Beschwerde S. 6). Die Vorinstanz war sodann nicht verpflichtet, dem Beschwerdeführer vor einer negativen Entscheidung Gelegenheit für eine Projektänderung zu geben (statt vieler BVR 2016 S. 79 E. 3.5; VGE 2023/300 vom 10.6.2024 E. 4.4; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 32-32d N. 13a). Zwar wäre das Verwaltungsgericht befugt, die Sache zwecks Prüfung einer Projektänderung an die Vorinstanz zurückzuweisen (Art. 43 Abs. 4 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren [Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1]). Dies setzt aber – unter anderem – voraus, dass die Bauherrschaft zwecks Prüfung einer Projektänderung einen Rückweisungsantrag stellt oder zumindest erklärt, hierzu bereit zu sein (statt vieler BVR 2023 S. 25 E. 11.1); das ist hier nicht der Fall. Schliesslich kann offen bleiben, ob die Ausnahme ebenfalls zu verweigern gewesen wäre, weil der privatrechtliche Mindestabstand nach Art. 79 Abs. 1 des Gesetzes vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1) unterschritten wird, wie die Beschwerdegegnerin geltend macht (Beschwerdeantwort S. 4; vgl. dazu BVR 2021 S. 267 [VGE 2020/120 vom 29.3.2021] nicht publ. E. 6.2, 1999 S. 211 E. 4c; Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 26-27 N. 5).

6.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird der unterliegende Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Zudem hat er der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Demnach entscheidet das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 3'500.--, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe entnommen.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, bestimmt auf Fr. 3'189.60 (inkl. Auslagen und MWSt), zu ersetzen.
4. Zu eröffnen:
 - Beschwerdeführer
 - Beschwerdegegnerin
 - Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern
 - Einwohnergemeinde Ligerz

Der Abteilungspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Rechtsmittelbelehrung

Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit Eröffnung 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.