

BE_BVD 110 2023 38 vom 15. August 2023

Be Bvd, 2023-08-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_bvd_110_2023_38

FR: BE_BVD 110 2023 38 du 15 août 2023

IT: BE_BVD 110 2023 38 del 15 agosto 2023

Regeste

Indoor CBD Anlage | Langnau im Emmental

Erwägungen

E. 1

Eintretensvoraussetzungen a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁹. Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG¹⁰ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig. b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Rechtliches Gehör a) Die Beschwerdeführenden bringen vor, sie hätten im Einspracheverfahren verschiedene Rügen in Bezug auf die Geruchs- und Lärmemissionen sowie die Fachberichte erhoben. Die Gemeinde habe sich mit diesen Rügen nicht näher auseinandergesetzt, sondern ohne weitere Erläuterung einzig auf die Fachberichte verwiesen. Auch sei die Gemeinde nicht auf ihre Rüge eingegangen, wonach sich der vorgesehene Kamin nicht gut in das Ortsbild einpasse. Sie habe die Rüge lediglich bei der Wiedergabe der Einsprache erwähnt. Damit habe die Gemeinde den Entscheid nicht genügend begründet und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. b) Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 21 ff. VRPG¹¹ gibt den Parteien das Recht, sich zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen der Betroffenen sorgfältig prüft und beim Entscheid berücksichtigt. Daraus ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Verfügung zu begründen (Art. 52 Abs. 1 Bst. b VRPG). Die Begründung muss so abgefasst sein, dass die Betroffenen die Verfügung sachgerecht anfechten können. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr 9 Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1) 10 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) 11 Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

BVD 110/2023/38 4/13 Entscheid stützt. Die Behörde muss jedoch nicht auf jedes Argument der Parteien eingehen; es genügt, wenn sie sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinandergesetzt hat.¹² Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein formeller Anspruch; die Verletzung des rechtlichen Gehörs führt deshalb grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann aber geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz dieselbe Kognition hat wie die Vorinstanz und der beschwerdeführenden Person aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung kommt in erster Linie bei nicht besonders schwerwiegenden Gehörsverletzungen in Frage. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist aber auch bei schwerwiegenden Gehörsverletzungen eine Heilung nicht ausgeschlossen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären.¹³ Die Heilung des rechtlichen Gehörs ist allenfalls bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.¹⁴ c) In ihrer Einsprache vom 9. August 2021 zum Baugesuch vom 1. Juli 2021 äusserten die Beschwerdeführenden unter anderem die Befürchtung, dass die Abluft über den Liftschacht geführt werde, der unmittelbar an ihren Garten angrenze und es dadurch zu grossen Lärm- und Geruchsimmissionen komme.¹⁵ Mit Stellungnahme vom 17. September 2021 zweifelten die Beschwerdeführenden an der Gültigkeit des Fachberichts Immissionsschutz vom 2. August 2021 und wiederholten ihre Bedenken zu den Lärm- und Geruchsimmissionen.¹⁶ In ihrer Einsprache vom 23. Mai 2022 zur Projektänderung vom 21. März 2022 rügten die Beschwerdeführenden, der zur Entlüftung vorgesehene Abluftschacht sei lediglich 20 m von ihrem Haus bzw. 3 m von ihrem Grundstück entfernt. Zudem sei der Kamin gegenüber dem Erdgeschoss und ihrem Garten nur wenig erhöht. Der Betrieb einer CBD-Hanfanlage führe erfahrungsgemäss zu erheblichen Geruchsemissionen und zu Lärmemissionen aufgrund der Ab- und Zuluft. Des Weiteren rügten die Beschwerdeführenden, dass der Aufbau des Kamins sich nicht ins Ortsbild einpasse und keine gute Gesamtwirkung erziele. Erschwerend komme hinzu, dass direkt angrenzend mit der Parzelle der Beschwerdeführenden die Dorfkernschutzzone beginne.¹⁷ Die Gemeinde listet im angefochtenen Entscheid unter Ziff. I.10 die Einsprachepunkte der Beschwerdeführenden auf. Erwähnt sind insbesondere die gerügten übermässigen Emissionen und die fehlende ästhetische Gesamtwirkung des Kamins. Sodann hält die Gemeinde unter Ziff. I.14 fest, dass die Beschwerdeführenden insbesondere den Fachbericht Immissionsschutz anzweifeln würden. Hinsichtlich der Lärm- und Geruchsimmissionen erklärte sich die Gemeinde unter Ziff. III.2 mit dem Inhalt des Fachberichts Immissionsschutz vom 7. Dezember 2022 vollumfänglich einverstanden. In der nachfolgenden Ziff. III.3 behandelt die Gemeinde die Vorbringen der Beschwerdeführenden zu den Lärm- und Geruchsimmissionen. Sie hält insbesondere fest, es lägen sämtliche erforderlichen Fachberichte im positiven Sinne vor. Der Fachbericht Immissionsschutz vom 7. Dezember 2022 komme zum Schluss, dass sowohl die Luftreinhalteverordnung und die Geruchsstoffkonzentrationen mit möglichen vorsorglichen Massnahmen umgesetzt würden und durch die Anlage keine übermässigen Immissionen zu erwarten seien. Zudem erwog die Gemeinde, dass keine unzulässigen Lärmbelastungen erwartet würden und sie hinsichtlich der Kaminhöhe keine Unregelmässigkeiten oder Fehler feststelle. Abschliessend hielt die Gemeinde fest, dass dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung getragen 12 BGE 140 II 262 E. 6.2; BVR 2018 S. 341 E. 3.4.2, 2016 S. 402 E. 6.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 52 N. 7 13 BGE 142 II 218 E. 2.8.1; Michel Daum, a.a.O., Art. 21 N. 9 bis 11 14 Ruth Herzog, in

Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 108 N. 21 und 39 15 Vgl. pag. 4.08 der Vorakten 16 Vgl. pag. 3.11 der Vorakten 17 Vgl. pag. 4.17 der Vorakten

BVD 110/2023/38 5/13 werde. Damit hat sich die Gemeinde mit den Rügen der Beschwerdeführenden zu den Lärm- und Geruchsimmissionen befasst und begründet, weshalb sie die Einsprache in dieser Hinsicht abwies. Demgegenüber hat sich die Gemeinde im angefochtenen Entscheid mit den Einwänden der Beschwerdeführenden hinsichtlich des Ortsbildes und der Dorfkernschutzzone nicht auseinandergesetzt. Dem angefochtenen Entscheid lässt sich keine Begründung entnehmen, weshalb die Einsprache der Beschwerdeführenden diesbezüglich abgewiesen wird. Damit hat die Gemeinde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Die Beschwerdeführenden konnten ihre Rechte im Beschwerdeverfahren jedoch vollumfänglich wahrnehmen und die BVD verfügt über volle Kognition (vgl. Art. 40 Abs. 3 BauG). Die Gehörsverletzung wurde somit geheilt. Sie ist allerdings bei der Kostenverlegung zu berücksichtigen.

E. 3

Bauen auf fremdem Grund a) Das Baugesuch ist unterzeichnet von der R. _____ GmbH, die Eigentümerin der Parzelle Nr. B. _____ bzw. der Miteigentumsanteile Nrn. B. _____ -1 bis B. _____ -3 ist. 18 Die Beschwerdeführenden bringen vor, es werde nicht nur auf der Parzelle Nr. B. _____ -3, die im Eigentum der R. _____ GmbH stünde, sondern auch auf der Parzelle Nr. J. _____ gebaut. Die Parzelle Nr. J. _____ beinhalte 76 verschiedene Miteigentumsanteile. Der Bau des Kamins auf dieser Parzelle erfordere gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD19 die Zustimmung aller Grundeigentümer. Diese Zustimmung fehle. Da einige der Miteigentümer sich im vorinstanzlichen Verfahren als Einsprecher beteiligt hätten, bestehe keine Grundlage dafür, ausnahmsweise vom Zustimmungserfordernis abzusehen. Auf das Baugesuch hätte demnach nicht eingetreten werden dürfen. Ob die Grundeigentümer der Parzelle Nr. J. _____ ein Benützungsrecht am Lift hätten, sei unbeachtlich. Unabhängig von zivilrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten sei massgebend, auf welcher Parzelle sich das Bauvorhaben befinde und in wessen Eigentum diese stehe. In ihrer Stellungnahme vom 26. Mai 2023 ergänzen die Beschwerdeführenden, der Kaminbau und die Umnutzung des Liftschachts seien Massnahmen im Sinne von Art. 647e ZGB20. Deren Vornahme erfordere Einstimmigkeit der Miteigentümerschaften der Parzellen Nrn. Q. _____ und J. _____. Der Kaminbau und die Umnutzung diene allein der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. B. _____. Für die übrigen Eigentümer wirke sich die Massnahme bestenfalls neutral, häufig aber belastend aus (Emissionen, Unansehnlichkeit etc.). Gemäss BGE 141 III 357 E. 3 sei eine bauliche Massnahme an einem gemeinschaftlichen Teil, die ausschliesslich im Interesse eines oder weniger Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer liege, aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen. Nach Kenntnis der Beschwerdeführenden sähen die Verwaltungsordnungen der Parzellen Nrn. Q. _____ und J. _____ vor, dass auch bei Beschlüssen über eine Änderung der Zweckbestimmung der gemeinschaftlichen Anlagen (also einer Umnutzung wie hier) Einstimmigkeit erforderlich sei. Die Beschwerdegegnerin benötige in jedem Fall die Zustimmung aller Grundeigentümerschaften. Die Zustimmung sei jedoch nicht gegeben und mithin aussichtslos. Bei den Parzellen Nrn. Q. _____ und J. _____ lägen mehrere Miteigentumsanteile im Eigentum von Einsprechenden. Bei dieser Ausgangslage habe die Beschwerdegegnerin mangels Zustimmung aller Grundeigentümerschaften kein schutzwürdiges Interesse an einer Baubewilligung. Zudem habe die Beschwerdegegnerin auch kein eigenes schutzwürdiges Interesse. Die

Beschwerdegegnerin wolle die gemeinschaftlichen Teile und damit nicht nur den der Grundeigentümerin der Parzelle Nr. B. _____ zugewiesenen Teil der Parzelle nutzen. Ausserdem habe die Nutzung Auswirkungen auf die gemeinschaftlich genutzten Teile. Mit Schlussbemerkungen vom 25. Juli 2023 fügen die Beschwerdeführenden an, 18 Pag. 8.00 der Vorakten 19 Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) 20 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

BVD 110/2023/38 6/13 auf den Parzellen Nrn. Q. _____ und J. _____ würden gemeinschaftliche Teile für das Bauvorhaben benötigt. Auf der Parzelle Nr. J. _____ seien lediglich die Autoabstellplätze zu Sondernutzungsrecht ausgeschieden. Die Parzelle Nr. Q. _____ beinhalte nicht nur die oberirdische Allmend, sondern zum Beispiel auch Zu- und Abluftschächte. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnungen beider Parzellen sähen ein Einstimmigkeitserfordernis für luxuriöse bauliche Massnahmen und für Zweckänderungen vor. Die Umnutzung bestehender Leitungen für eine Entlüftung der CBD-Anlage und die neue Nutzung des bisherigen Liftschachts als Entlüftung seien Änderungen der Zweckbestimmung. 60/100 Anteile an der Parzelle Nr. Q. _____ seien im mehrheitlichen Eigentum von Parzellen, an denen ihrerseits mehrheitlich die Einsprechenden Miteigentum hätten. Da die nötige Zustimmung der Eigentümerschaft offensichtlich nicht vorliege, sei auf das Baugesuch nicht einzutreten und die angefochtene Bewilligung aufzuheben. Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid unter Ziff. III.3.e, gemäss Situationsplan sei die Beurteilung des Vorhabens «tatsächlich etwas verwirrend». Die Beurteilung, ob auf fremdem Grund gebaut werde, sei nicht abschliessend anhand der amtlichen Vermessung möglich. Die Parzelle Nr. B. _____ befinde sich nahezu ausschliesslich im 1. Untergeschoss. Nur ein kleiner Teil sei im Situationsplan im nordwestlichen Teil der Parzelle Nr. Q. _____ an der Oberfläche ersichtlich. Der Liftschacht im südöstlichen Teil der Überbauung erschliesse ganz klar das Untergeschoss und diene ausschliesslich der Parzelle Nr. B. _____. Die Eigentümer der Parzelle Nr. J. _____ hätten keinen Anspruch und keine Möglichkeit auf Benützung des Lifts. b) Das Baugesuch ist von der Bauherrschaft, von den Projektverfasserinnen und Projektverfassern und bei Bauten auf fremdem Boden ausserdem von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 2 BewD). Das Erfordernis der Unterschrift der Grundeigentümerschaft ist mehr als eine blosse Ordnungsvorschrift. Fehlt die Zustimmung der Grundeigentümerschaft oder fällt sie im Verlaufe des Verfahrens weg, ist auf das Gesuch mangels schutzwürdigen Interesses der Gesuchstellenden grundsätzlich nicht einzutreten. Das Unterschriftserfordernis von Art. 10 Abs. 2 BewD bedeutet aber nicht die Beteiligung der Grundeigentümerschaft am Baubewilligungsverfahren. Es soll lediglich verhindern, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, welche aus zivilrechtlichen Gründen eindeutig nie verwirklicht werden können, weil ihnen die Grundeigentümerschaft nicht zustimmt. Die Mitunterzeichnung durch die Grundeigentümerschaft ist jedoch entbehrlich, wenn der oder die Gesuchstellende auch bei fehlender Zustimmung der Grundeigentümerschaft ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs hat. Das trifft etwa zu, wenn er oder sie als Stockwerkeigentümer oder Baurechtsinhaber ein nur seinen Eigentumsanteil betreffendes Bauvorhaben ausführen will, ein nachträgliches Baugesuch stellt oder das Enteignungsrecht am Baugrundstück besitzt oder beansprucht. Ist bloss unklar, ob das Bauvorhaben ohne Zustimmung der Grundeigentümerschaft verwirklicht werden kann, und ist dies nicht auszuschliessen, so ist auf das Gesuch trotz fehlender Unterschrift der

Grundeigentümerschaft einzutreten.²¹ Der Schutzzweck von Art. 10 Abs. 2 BewD – das Vermeiden von Verwaltungsaufwand im Bewilligungsverfahren – greift im oberinstanzlichen Verfahren nicht mehr in jedem Fall. Die Baubewilligungsbehörde hat den Verwaltungsaufwand in der Regel bereits getätigt, das heisst es ist schon ein erheblicher Teil des Verwaltungsaufwands entstanden.²² Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass die Baubewilligungsbehörde ein Baugesuch behandelt hat, obwohl die Grundeigentümerschaft dem Bauvorhaben gar nicht zugestimmt hat und dieses ohne deren Zustimmung offensichtlich nicht verwirklicht werden kann. Denkbar ist auch, dass die Bauherrschaft eindeutig kein eigenes schutzwürdiges Interesse an der 21 VGE 2020/238 vom 31. August 2021 E. 3.2, 2019/286 vom 17. September 2019 E. 2.3, 2014/176 vom 10. Februar 2015 E. 3.1 und 3.2; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 10 22 Vgl. anstatt vieler BVE 110/2019/34 vom 12. Juni 2019 E. 3

BVD 110/2023/38 7/13 Beurteilung des Baugesuchs hat oder dieses im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens dahingefallen ist. In derartigen Fällen muss der Schutzzweck von Art. 10 Abs. 2 BewD sinngemäss auch im oberinstanzlichen Verfahren greifen. Die Rechtsmittelbehörde muss diesfalls, um weiteren unnötigen Aufwand im Rechtsmittelverfahren zu vermeiden, den angefochtenen Entscheid gestützt auf Art. 10 Abs. 2 BewD aufheben können. c) Gemäss Art. 647c ZGB können Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind, mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem einzelnen vorgenommen werden dürfen (sog. notwendige bauliche Massnahmen). Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt (Art. 647d Abs. 1 ZGB; sog. nützliche bauliche Massnahmen). Sodann dürfen Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden (Art. 647e Abs. 1 ZGB; sog. luxuriöse bauliche Massnahmen). Die Frage der Notwendigkeit oder Nützlichkeit bestimmt sich immer aus Sicht der Gemeinschaft. Entscheidend ist, welches gemeinschaftliche Interesse an der Durchführung einer bestimmten baulichen Massnahme an einer gemeinschaftlichen Sache besteht. Steht die bauliche Massnahme im ausschliesslichen Individualinteresse eines oder weniger Stockwerkeigentümer, ist sie gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung aus der Perspektive der Gemeinschaft als luxuriös anzusehen.²³ Gemäss Art. 647 Abs. 1 ZGB können die Miteigentümer eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren. d) Die Beschwerdegegnerin plant zum einen bauliche Massnahmen auf der Parzelle Nr. B. _____-3. Dort soll das Kernstück der CBD Indoor Anlage mit Anzucht, Blüte und Trocknung errichtet werden.²⁴ Die Parzelle Nr. B. _____-3 (gleich wie die Parzellen Nrn. B. _____-1 und B. _____-2) ist im Alleineigentum der R. _____ GmbH. Der gemäss Handelsregisterauszug einzelzeichnungsberechtigte Gesellschafter und Geschäftsführer der R. _____ GmbH hat das Baugesuch vom 1. Juli 2021 und die Projektänderung vom 21. März 2022 mitunterzeichnet.²⁵ Entgegen der Umschreibung im Baugesuch und der Baupublikation umfasst das Bauvorhaben andererseits aber auch bauliche Massnahmen auf der Parzelle Nr. J. _____. Gemäss Situationsplan vom 21. Dezember 2022 (wobei umstritten ist ob dieser

die Anforderungen gemäss Art. 12 f. BewD erfüllt) ist auf dem Liftschacht auf der Parzelle Nr. J. _____ ein Abluftkamin geplant. Weiter soll der Liftschacht als Lüftungsschacht für die CBD Indoor Anlage ungenutzt werden. Zudem sieht das Lüftungskonzept vom 20. April 2022 eine Zuluft-Fassung der Lüftung mit Wetterschutzgitter im südöstlichen Treppenhaus auf der Parzelle Nr. J. _____ vor.²⁶ Aus dem Grundbucheintrag geht hervor, dass die Parzelle Nr. J. _____ in 76 Miteigentumseinheiten aufgeteilt ist (Parzellen Nrn. J. _____-1 bis J. _____-76). Die R. _____ GmbH ist Eigentümerin der Miteigentumseinheiten Parzellen Nrn. J. _____-6 bis J. _____-18, J. _____-27 bis J. _____-31, J. _____-35 bis J. _____-38 sowie J. _____-40 bis J. _____-44. Die R. _____ GmbH ist folglich Eigentümerin von 27 Miteigentumseinheiten. Demgegenüber haben 49 Miteigentumseinheiten andere 23 BGE 141 III 357 E. 3.3; BGer 5A_410/2019 vom 3. April 2020 E. 4.3 24 Pag. 8.06 der Vorakten 25 Vgl. pag. 8.00 der Vorakten; Baugesuch vom 1. Juli 2021, Beilage zum Schreiben der Gemeinde vom 20. Juli 2023; www.zefix.ch 26 Vgl. pag. 8.06 der Vorakten

BVD 110/2023/38 8/13 Eigentümerinnen und Eigentümer. Sowohl der Liftschacht als auch das Treppenhaus auf der Parzelle Nr. J. _____ sind gemeinschaftliche Teile. Gemäss dem Aufteilungsplan 1 / GBBL J. _____ vom 16. Januar 2013²⁷ dienen der Liftschacht und das Treppenhaus in der südöstlichen Ecke des Areals nicht nur der Erschliessung der Parzelle Nr. B. _____ im ersten Untergeschoss, sondern auch des zweiten Untergeschosses (Einstellhalle) und damit der Parzelle Nr. J. _____. Dass das Treppenhaus in der südöstlichen Ecke des Areals auch der Erschliessung des Untergeschosses dient, geht im Übrigen auch aus dem Grundrissplan 1. Untergeschoss – Haus A/B/C vom 14. Mai 2013 hervor. Darauf ist ersichtlich, dass das Treppenhaus in einen Korridor führt, der an seinem westlichen Ende in ein weiteres Treppenhaus zum zweiten Untergeschoss mündet.²⁸ Ungeachtet der Erschliessungs- und Nutzungssituation des Treppenhauses und des Liftschachts kann in diesem Zusammenhang zudem festgehalten werden, dass der Abluftkamin oberirdisch auf die Parzelle Nr. J. _____ ragt und damit die Miteigentümerinnen und -eigentümer dieser Parzelle tangiert. Ob die Miteigentümerinnen und -eigentümer ein Nutzungsrecht am Treppenhaus und dem Liftschacht haben und wenn ja, ob sie dieses tatsächlich in Anspruch nehmen, kann im Folgenden daher offen gelassen werden. Der Sondernutzung zugewiesen sind gemäss Ziff. I.3. der Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die unterirdische Einstellhalle (2. UG), Langnau i.E.-Grundbuchblatt Nr. J. _____, Wohnüberbauung «G. _____» vom 14. August 2013²⁹ einzig die 76 Autoabstellplätze in der Einstellhalle. Da der Abluftkamin der Lüftung der Räumlichkeiten in der Parzelle Nr. B. _____-3 dienen soll, steht er ausschliesslich im Individualinteresse der Beschwerdegegnerin, welche selbst nicht Miteigentümerin ist, sondern die Räumlichkeiten auf der Parzelle Nr. B. _____-3 von der R. _____ GmbH mietet. Dasselbe gilt auch für die Zuluft-Fassung der Lüftung mit Wetterschutzgitter, die laut Lüftungskonzept vom 20. April 2022³⁰ ins südöstliche Treppenhaus führen soll.³¹ Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung folgend sind der Abluftkamin, die Umnutzung des Liftschachts in einen Lüftungsschacht und die Zuluft-Fassung der Lüftung mit Wetterschutzgitter aus Sicht der Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Parzelle Nr. J. _____ als luxuriöse bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 647e Abs. 1 ZGB anzusehen. Dementsprechend ist, soweit die Nutzungs- und Verwaltungsordnung nichts anderes vorsieht, die Zustimmung aller Miteigentümerinnen und -eigentümern vorausgesetzt. Die Nutzungs- und Verwaltungsordnung für die unterirdische Einstellhalle (2. UG), Langnau i.E.- Grundbuchblatt Nr. J. _____,

Wohnüberbauung «G._____» vom 14. August 2013, enthält in Ziff. IV.A. unter anderem folgende Bestimmungen:

E. 4

Jedem der Miteigentumsanteilen Nrn. J._____-1 bis J._____-76 steht eine Stimme zu.

E. 5

Kosten a) Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen aus einer Pauschalgebühr. Diese wird vorliegend bestimmt auf CHF 1200.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV41). 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). Bei vorliegendem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat grundsätzlich die Verfahrenskosten zu tragen, auch wenn sie keine eigenen Anträge gestellt hat.⁴² Allerdings ist zu beachten, dass die Gemeinde ihrer Begründungspflicht hinsichtlich des Einspruchepunktes zum Ortsbild nicht nachgekommen und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt hat. Dies stellt einen besonderen Umstand im Sinne von Art. 108 Abs. 1 VRPG dar. Die dadurch entstandenen Verfahrenskosten sind nicht der Beschwerdegegnerin anzulasten.⁴³ Es rechtfertigt sich daher, der Beschwerdegegnerin nur fünf Sechstel der Verfahrenskosten, ausmachend CHF 1000.– zur Bezahlung aufzuerlegen. Auf die Erhebung der übrigen Verfahrenskosten wird verzichtet. 40 BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen 41 Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21) 42 Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 5 43 Ruth Herzog, a.a.O., Art. 108 N. 20 und 21

BVD 110/2023/38 11/13 Die Beschwerdegegnerin hat als Baugesuchstellerin grundsätzlich auch die amtlichen Kosten des Baubewilligungsverfahrens zu tragen (vgl. Art. 52 Abs. 1 BewD). Diese betragen laut Dispositiv- Ziff. IV.3 des angefochtenen Entscheids insgesamt CHF 4769.90. Gemäss Kostenzusammenstellung umfasst dieser Betrag insbesondere auch eine Gebühr von CHF 100.00 für die Baukontrolle.⁴⁴ Aufgrund des Bauabschlages sind die Kosten des Baubewilligungsverfahrens um diesen Betrag zu reduzieren. Weiter gilt zu beachten, dass gemäss Ziff. 4.5.4 des Anhangs 4 zur Verordnung zum Gebührenreglement der Gemeinde Langnau im Emmental vom 4. März 2019 die Kosten des Baubewilligungsverfahrens im Falle eines Bauabschlages um höchstens 25% der Grundgebühr zu reduzieren sind. Die Grundgebühr beträgt gemäss Kostenzusammenstellung CHF 400.00. Infolge des Bauabschlages rechtfertigt sich vorliegend eine weitere Reduktion der vorinstanzlichen Kosten um 25% der Grundgebühr, das heisst um CHF 100.00. Insgesamt sind die vorinstanzlichen Kosten damit um CHF 200.00 auf insgesamt CHF 4569.90 zu reduzieren. Für das Inkasso dieser Kosten ist die Gemeinde zuständig. b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Grundsätzlich hat die unterliegende Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen. Hier gilt aber ebenfalls den bereits hinsichtlich der Verfahrenskosten genannte besondere Umstand zu berücksichtigen. Die Kostennote des Rechtsvertreters der

Beschwerdeführenden beläuft sich auf CHF 2988.55 (Honorar CHF 2500.–, Auslagen CHF 274.90 und Mehrwertsteuer CHF 213.65) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit Anspruch auf Parteikostenersatz in der Höhe von CHF 2988.55. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden fünf Sechstel der Parteikosten, ausmachend CHF 2490.45 zu ersetzen. Ein Sechstel der Parteikosten der Beschwerdeführenden, ausmachend CHF 498.10 hat die Gemeinde zu ersetzen, da sie den besonderen Umstand zu verantworten hat. III. Entscheid

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.