

BGer 1C 265/2020 vom 29. Dezember 2020

Bundesgericht, 2020-12-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_265_2020

FR: TF 1C 265/2020 du 29 décembre 2020

IT: TF 1C 265/2020 del 29 dicembre 2020

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Baugesuchsteller zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten. Der Beschwerdeführer kann als Baugesuchsteller seine Beschwerde auf alle Normen stützen, die zur Erteilung der verweigerten Baubewilligung führen könnten. Dazu gehört auch die Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 Abs. 1 BV , soweit diese Garantie eine Auswirkung auf seine rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann. Dies setzt voraus, dass die Gemeinde hoheitlich gehandelt hat bzw. in ihrer Stellung als Hoheitsträger berührt ist, was vorliegend zutrifft. Ob ihr im fraglichen Bereich Autonomie zusteht und ob diese verletzt worden ist, ist eine Frage der materiellen Beurteilung (BGE 141 I 36 E. 1.2.4 S. 41; 143 II 120 E. 7.1 S. 133).

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen und -abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es die Verletzung von Grundrechten jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. In der Beschwerde ist daher klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern Grundrechte verletzt worden sein sollen (

BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Wird die Verletzung des Willkürverbots gemäss Art. 9 BV gerügt, ist anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf Willkürügen, mit denen bloss allgemein gehaltene, appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262; 137 V 57 E. 1.3 S. 60; je mit Hinweisen). Die Begründung muss in der Beschwerde selber enthalten sein, weshalb es nicht genügt, auf andere Rechtsschriften oder die Akten zu verweisen (BGE 133 II 396 E. 3.2 S. 400; 138 III 252 E. 3.2 S. 258; 143 II 283 E. 1.2.3 S. 286). Der Beschwerdeführer kann daher durch seine Verweise auf Ausführungen in Rechtsschriften des kantonalen Verfahrens die Beschwerdebegründung nicht ergänzen.

E. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 97 BGG kann diese Sachverhaltsfeststellung nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig - d.h. willkürlich - ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen).

E. 2.1

Der Beschwerdeführer rügt, der Anspruch auf ein faires Verfahren sei durch die Mitwirkung des Verwaltungsrichters C. _____ am vorinstanzlichen Verfahren verletzt worden. Dieser Richter kenne die Parteien und könne in dieser Sache nicht unbefangen sein, da er sowohl beim vorinstanzlichen Urteil vom 12. März 2015 betreffend das erste Baugesuch als auch in einem Verfahren gegen ein Bauvorhaben des Beschwerdegegners auf dessen Grundstück mitgewirkt habe.

E. 2.2

Nach Art. 30 Abs. 1 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem unparteiischen, unvoreingenommenen und unbefangenen Richter entschieden wird. Dieser Anspruch wird verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung Gegebenheiten vorliegen, die den Anschein der Befangenheit oder die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen. Solche Umstände können entweder in einem bestimmten Verhalten der betreffenden Gerichtsperson oder in gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein. Allein mit dem früheren Mitwirken eines Richters in Angelegenheiten einer Partei lässt sich dessen Befangenheit nicht begründen (BGE 142 III 732 E. 4.2.2 S. 736 f.; je mit Hinweisen). Hat sich ein Richter in einem früheren Verfahren mit einer Streitsache schon einmal befasst, ist zu prüfen, ob er sich durch seine Mitwirkung an früheren Entscheidungen in einzelnen Punkten bereits in einem Mass festgelegt hat, das ihn nicht mehr als unvoreingenommen und dementsprechend das Verfahren nicht mehr offen erscheinen lässt. Dabei ist zu berücksichtigen, welche Fragen in den beiden Verfahrensabschnitten zu entscheiden und inwiefern sie sich ähnlich sind oder miteinander zusammenhängen. Massgebend ist sodann, mit welcher Bestimmtheit sich der Richter bei seiner ersten Befassung zu den betreffenden Fragen ausgesprochen hat (BGE 140 I 326 E. 5.1 S. 328 f. mit Hinweisen).

E. 2.3

Daraus, dass Verwaltungsrichter C. _____ am Verfahren betreffend ein Bauvorhaben auf dem Grundstück des Beschwerdegegners mitwirkte, kann nicht auf seine Voreingenommenheit geschlossen werden, weil der Beschwerdeführer nicht darlegt und auch nicht ersichtlich ist, inwiefern die entsprechende Streitsache mit dem vorliegenden Verfahren zusammenhängen oder gleiche Fragen betreffen soll. In Bezug auf die Mitwirkung des Verwaltungsrichters C. _____ am vorinstanzlichen Urteil vom 12. März 2015 betreffend das erste Baugesuch ist zu beachten, dass der Beschwerdeführer nach seinen Angaben gegenüber diesem Projekt bei der Ausarbeitung des strittigen zweiten Projekts verschiedene Anpassungen vornahm und er meinte, dieses Projekt sei dank den Projektanpassungen bewilligungsfähig. Demnach ging der Beschwerdeführer davon aus, das Verwaltungsgericht habe sich in seinem Urteil vom 12. März 2015 betreffend das erste Projekt nicht in einem Mass festgelegt, welches die Beurteilung des abgeänderten Projekts nicht mehr als offen erscheinen lasse. Bezüglich welcher Fragen dies nicht der Fall gewesen sein soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. So äusserte sich die Vorinstanz in ihrem Urteil vom 12. März 2015 nicht zur Frage, welche Änderungen der Beschwerdeführer am Garagenaufbau vornehmen müsste, damit dieser nicht mehr zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen ist. Demnach kann aus der Mitwirkung des Verwaltungsrichters C. _____ an diesem Urteil nicht abgeleitet werden, er sei bei der Beurteilung des abgeänderten Bauprojekts voreingenommen gewesen. Die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf ein unvoreingenommenes Gericht erweist sich somit als unbegründet. Demnach kann offen bleiben, ob dem Beschwerdeführer die Mitwirkung des Verwaltungsrichters C. _____ bereits vor dem Erlass des angefochtenen Urteils mitgeteilt wurde und ihm daher vorgeworfen werden könnte, seinen Ablehnungsantrag nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren gestellt zu haben.

E. 3.1

Die Vorinstanz ging davon aus, der entscheidwesentliche Sachverhalt ergebe sich mit genügender Klarheit aus den Akten, und wies daher den Beweisantrag auf Durchführung eines Augenscheins in antizipierter Beweiswürdigung ab.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Ablehnung dieses Beweisantrags verletze seinen Anspruch auf rechtliches Gehör, da ein Augenschein unerlässlich gewesen sei, um sich namentlich über die Nutzbarkeit der Garagenaufbaute und die Distanzen vor Ort ein Bild zu verschaffen. An einem Augenschein hätte auch festgestellt werden können, dass die Garage samt Aufbaute von aussen klar als separater Gebäudeteil wahrgenommen werde, bzw. vom Strassenraum her das Einfamilienhaus gar nicht sichtbar sei.

E. 3.3

Da die Pläne in den Akten mit zum Teil dreidimensionalen Darstellungen der bestehenden und geplanten Bauten deren optische Erscheinung, ihre Dimensionen und die entsprechenden Distanzen gut erkennen lassen, durfte die Vorinstanz in willkürfreier vorweggenommener Beweiswürdigung davon ausgehen, die Durchführung eines Augenscheins könne bezüglich der Nutzbarkeit der Garagenaufbaute zu Wohnzwecken und der Beurteilung ihrer optischen Wirkung im Verhältnis zum Wohnhaus keine neuen Erkenntnisse verschaffen (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236 f. mit Hinweisen). Damit ist insoweit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu verneinen.

E. 4.1

Die Vorinstanz führte aus, nach Art. 2 Abs. 1 des Baureglements der EG Wohlen vom 1. Dezember 2009 gelte für die Wohnzone W1 eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,4. Die AZ sei gemäss Art. 93 Abs. 1 der vorliegend massgebenden Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) in der bis zum 31. Juli 2011 massgeblichen Fassung die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche. Die anrechenbare BGF werde in aArt. 93 Abs. 2 BauV definiert. Keller- und Dachräume, die zu Wohnungen gehörten, seien grundsätzlich an die BGF anrechenbar. Anders verhalte es sich nach aArt. 93 Abs. 2 Bst. a BauV nur, wenn sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63 BauV) verwendbar seien. Nach ständiger Rechtsprechung sei dabei nicht massgebend, ob der Raum sämtliche für Wohnräume geltenden gesundheitspolizeilichen und wohngyienischen Vorschriften erfülle. Massgeblich sei vielmehr die objektive, tatsächliche Verwendbarkeit. Kriterien für die Verwendbarkeit zum Wohnen oder Arbeiten bildeten etwa das Mass der Belichtung durch Fenster, die Isolation, die Raumhöhe, die Erschliessung (Zugang, Heizung, Frisch- und Abwasser) sowie die innere Ausgestaltung der Räume. Dabei seien nicht alle Elemente gleich wichtig; vielmehr sei eine gesamthafte Würdigung vorzunehmen. Anzurechnen sei auch die BGF von Räumen, die mit geringem Aufwand in einen für das Wohnen oder Arbeiten verwendbaren Raum umgewandelt werden könnten. Es sei somit auf objektiv feststellbare bauliche Tatsachen abzustellen, die eine rechtswidrige Benutzung verunmöglichen oder jedenfalls erheblich erschweren. Die BVE habe zutreffend angenommen, die Garagenaufbaute mit einer Bodenfläche von 79 m² sei trotz der geplanten Verkleinerung der Fensterfläche von heute 21,79 auf 9,57 % der Bodenfläche nach wie vor an die BGF anzurechnen, was eine unzulässige AZ von 0,46 ergebe. Daraus, dass die Fensterfläche nicht mehr mindestens einen Zehntel der Bodenfläche betrage, wie dies Art. 64 Abs. 1 BauV für Wohn- und Arbeitsräume verlange, folge nicht ohne weiteres, dass die Garagenaufbaute für die Ermittlung der BGF ausser Betracht falle. Eine zeitweise Nutzung des Raums zu (erweiterten) Wohnzwecken sei auch dann möglich, wenn die massgebende Fensterfläche mit 9,57 % (der Bodenfläche) nur unwesentlich unterschritten werde. In diesem Sinn sei die Anrechenbarkeit auch nach der zürcherischen Rechtsprechung nicht ausgeschlossen, wenn die gesetzlichen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsräume zwar nicht ganz, aber fast vollständig erfüllt seien. In Bezug auf die entscheidende Gesamtwürdigung der Verhältnisse falle ins Gewicht, dass es sich bei der Garagenaufbaute um einen grossen Raum mit einer Bodenfläche von fast 80 m² und einer Raumhöhe von über 3 m handle, der nach Süden ausgerichtet sei und der breite Hauptteil auch mit den beiden verkleinerten Fensterbändern aufgrund des natürlichen Lichteinfalls gut belichtet sein werde. Eine Nutzung zu (erweiterten) Wohnzwecken, beispielsweise als Bastel- oder Hobbyraum, wie sie bereits im Urteil vom 12. März 2015 skizziert worden sei, erscheine mit der reduzierten Fensterfläche nach wie vor möglich bzw. könne mit einfachen Massnahmen ermöglicht werden.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer rügt, diese Anwendung des kantonalen Rechts verletze das Willkürverbot. Zur Begründung bringt er zusammengefasst vor, die Vorinstanz habe keine Gesamtwürdigung vorgenommen, weil sie nur auf die Grösse des Raums und die Ausrichtung nach Süden abgestellt habe. Da gemäss dem generellen Baugesuch die Fensterflächen weniger als 10 % der Bodenfläche betragen würden und nicht geöffnet werden könnten, sei der Raum unabhängig von der Ausrichtung der Fenster zur Nutzung für Arbeits- oder Wohnzwecke zu dunkel, da er die 10%-Regel gemäss Art. 64 Abs. 1 BauV

nicht erfülle. Das Abstellen auf die gegenteilige zürcherische Rechtsprechung sei unzulässig, da jeder Kanton eigene Bauvorschriften kenne. Die Raumhöhe spreche dafür, dass die Aufbaute einzig als Lagerraum geeignet sei. Zudem verfüge sie weder über eine Isolation noch über eine Heizung und im Innern nur über rohe Beton-Wände. Auch bestehe kein Wasseranschluss und auch kein direkter Zugang zum Haus. Die Aufbaute könne daher nicht als Bastel- oder Hobbyraum genutzt oder mit wenig Aufwand dazu nutzbar gemacht werden, da sie im Winter zu kalt wäre und zum Händewaschen jedes Mal der ca. 10 m lange Weg über den Aussenbereich zum geplanten Haus zurückgelegt werden müsste. Die Gemeinde habe daher im kantonalen Verfahren zu Recht gefragt, was der Beschwerdeführer (zur Verhinderung der Bewohnbarkeit der Garagenaufbaute) noch mehr machen können bzw. müssen, als die Fensterfläche zu verringern, den Raum nicht zu isolieren und zu beheizen und ein im Grundbuch eingetragenes Nutzungsverbot zu dulden.

E. 4.3

Ob diese Rüge den Anforderungen an eine Willkürüge genügt, ist fraglich, kann jedoch offenbleiben, weil sie ohnehin unbegründet ist. Der Beschwerdeführer widerlegt nicht, dass die geringe Unterschreitung der gesetzlich verlangten Fensterfläche der nach Süden ausgerichteten Garagenaufbaute eine natürliche Belichtung gewährleistet, die namentlich Bastel- oder Hobbyarbeiten ermöglicht. Er macht zu Recht auch nicht geltend, dass für solche Arbeiten die Dimensionen des Raums nicht genügen. Der Hinweis auf die fehlende besondere Isolation vermag an der Nutzung für (erweiterte) Wohnzwecke nichts zu ändern, da praxisgemäss nicht verlangt wird, dass eine Baute ganzjährig zu solchen Zwecken genutzt werden kann. Zudem wurde die Garagenaufbaute gemäss den Plänen mit massiven Betonböden, -decken und -wänden errichtet, wobei über der Decke eine Erdschicht angebracht werden soll. Demnach ist diese Aufbaute nach der allgemeinen Lebenserfahrung zumindest in den Übergangszeiten auch ohne zusätzliche Isolation beheizbar. Dies wird dadurch bestätigt, dass die EG Wohlen in ihrer generellen Baubewilligung vom 14. März 2018 (S. 5) ausführte, mit der damaligen Bewilligung von mehr als 10 % Fensterfläche hätte der Raum tatsächlich auch für Wohnzwecke genutzt werden können. Unter diesen Umständen ging die Vorinstanz in vertretbarer Weise davon aus, die Garagenaufbaute sei im Sinne von aArt. 63 BauV für erweiterte Wohnzwecke als Bastel- oder Hobbyraum auch dann verwendbar, wenn sie über keinen Wasseranschluss bzw. sanitäre Anlagen verfügt.

E. 5.1

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, die Besitzstandsgarantie werde durch die Berücksichtigung der Garagenaufbaute bei der Berechnung der anrechenbaren BGF nicht verletzt, weil dies nicht bedeute, dass die Aufbaute zurückgebaut werden müsse.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer wendet ein, die Vorinstanz lasse ausser Acht, dass die Aufbaute als unbewohnte Nebenbaute bewilligt worden sei. Der Beschwerdeführer müsse gestützt auf die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 des Baugesetzes des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) Gewähr dafür haben, dass diese Aufbaute, so wie sie bewilligt worden sei, in ein Bauprojekt einbezogen werden könne.

E. 5.3

Gemäss Art. 3 Abs. 1 BauG werden aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen in ihrem Bestand durch neue Vorschriften und Pläne nicht berührt. Dieser Bestandesschutz schliesst gemäss der zutreffenden Meinung der

Vorinstanz nicht aus, dass bei der Prüfung der Zulässigkeit neuer Bauten die Flächen von bestehenden Bauten, die in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind, entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzbarkeit an die BGF angerechnet werden. Die Rüge der willkürlichen Verletzung der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG erweist sich damit als unbegründet, soweit sie überhaupt rechtsgenügend substantiiert wurde. Dies wird dadurch bestätigt, dass der Garagenaufbau in der heutigen Form als "Mehrzweckraum" bewilligt wurde.

E. 6

Die Vorinstanz ging in Übereinstimmung mit der BVE davon aus, die AZ werde auch ohne Berücksichtigung des Garagenaufbaus überschritten, da der im Untergeschoss des Neubaus vorgesehene Raum "Basteln/Geräte" mit einer Bodenfläche von 44 m² und einem Fensteranteil von 9 % objektiv anrechenbarer Wohn- und Arbeitsraum darstelle. Er eigne sich aufgrund seiner Grösse und ausreichenden Belichtung objektiv für (erweiterte) Wohnzwecke wie zum Beispiel als Bastelraum, woran die geringfügige Abweichung von der gesundheitspolizeilich vorgeschriebenen Fenstergrösse nichts ändere. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe in willkürlicher Weise die Räume im Untergeschoss bei der Berechnung der anrechenbaren BGF berücksichtigt, ohne diese Willkürzüge rechtsgenügend zu begründen. Darauf ist daher nicht einzutreten.

E. 7.1

Die Vorinstanz führte zusammengefasst aus, die gemäss Art. 2 Abs. 1 des Baureglements der EG Wohnen in der Wohnzone 1 maximal zulässige Gebäudelänge von 25 m werde um 2,5 m überschritten, wenn das neue Einfamilienhaus und die bestehende Garage samt Aufbaute als zusammengebautes Gebäude oder als Terrassenhaus qualifiziert würden. Die Gebäudelänge begrenze das Nutzungsmass (Art. 92 BauV) und diene auch ästhetischen Zwecken, weshalb praxisgemäss aufgrund der optischen Wirkung zu entscheiden sei, ob Gebäude oder Gebäudeteile als ein oder mehrere Baukörper in Erscheinung treten. Das geplante Einfamilienhaus würde versetzt im Hang 9 m hinter der Garage samt Aufbaute errichtet. Das Dach der Aufbaute soll dem Einfamilienhaus als Terrasse dienen, die vom Untergeschoss aus direkt und vom Erdgeschoss via eine Treppe zugänglich sei. Insofern bestehe eine gewisse konstruktive Verbindung bzw. ein funktioneller Zusammenhang. Die Dachauskragung und die Treppe verkürzten optisch die Entfernung zwischen dem Haus und dem Garagenaufbau, weshalb keine klare räumliche Trennung erkennbar sei und diese Bauten optisch als Einheit erschienen. Von aussen werde die vorversetzte Garagenaufbaute auch deshalb als Gebäudeteil des Einfamilienhauses identifiziert, weil sie auf der gesamten Hausbreite in Erscheinung trete und sich zu einem einheitlichen Baukörper zusammenfüge, der sich vom Strassenraum aus gesehen nicht deutlich vom Haus abgrenzen lasse. Daher sei von einem zusammengebauten Gebäude auszugehen.

E. 7.2

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Argumente dafür, dass der Neubau und die Garagenaufbaute optisch als Einheit erschienen, seien zu vage, als dass sie als Definition vorgebracht werden könnten. Die erforderliche genügend starke bauliche Verbindung zwischen diesen Bauten sei nicht gegeben, da eine klare räumliche Trennung bestehe. Dass durch die Treppe, die vom Erdgeschoss des Neubaus auf die Terrasse hinunterführe, eine "gewisse konstruktive Verbindung" entstehe, werde bestritten.

E. 7.3

Auf diese sinngemäss erhobene Willkürklage ist nicht einzutreten, weil der Beschwerdeführer sich nicht rechtsgenügend mit der einlässlichen Argumentation der Vorinstanz bezüglich der optischen Verbindung zwischen der Garagenaufbaute und dem Einfamilienhaus auseinandersetzt und er nicht substantiiert aufzeigt, inwiefern diese unhaltbar sein soll, was im Übrigen auch nicht ersichtlich ist.

E. 8.1

Sodann führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, die BVE habe mit ihrer Aufhebung der strittigen Baubewilligung die Gemeindeautonomie nicht verletzt. Zwar komme den Gemeinden bei der Anwendung ihrer eigenen Bau- und Zonenordnung insoweit ein Beurteilungsspielraum und damit Autonomie zu, als sie zwischen mehreren rechtlich haltbaren Auslegungen einer Norm wählen könnten. Diese Voraussetzung sei nach dem vorstehend Gesagten hier nicht gegeben gewesen.

E. 8.2

Der Beschwerdeführer macht geltend, der EG Wohlen komme bei der Auslegung der kommunalen Bestimmungen bezüglich der zulässigen Gebäudedimensionen und des Masses der Grundstücknutzung eine erhebliche Entscheidungsfreiheit und damit Autonomie zu. Die Auffassung der Gemeinde, ihre kommunalen Vorgaben würden eingehalten, sei ohne weiteres rechtlich vertretbar, weshalb die Vorinstanzen die Gemeindeautonomie verletzten, indem sie von der Beurteilung der Gemeinde abwichen.

E. 8.3

Mit diesen allgemeinen und unbelegten Ausführungen begründet der Beschwerdeführer seine Rüge der Verletzung der Gemeindeautonomie betreffend die Anwendung kommunalen Rechts nicht rechtsgenügend. Zudem betrifft die bezüglich der AZ wesentliche Frage, ob der Garagenaufbau und der Raum "Basteln/Geräte" im Untergeschoss des geplanten Hauses im Sinne von Art. 93 Abs. 2 lit. a BauV nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind, eine kantonale Regelung. Inwiefern die Vorinstanz bei der Anwendung dieser Regelung die Autonomie der Gemeinde Wohlen verletzt haben soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Dies ist auch nicht ersichtlich, weil die EG Wohlen dabei ohne Anlass von Grundsätzen abwich, welche Rechtsprechung und Lehre zu dieser Regelung entwickelt haben (vgl. E. 4 hievon), womit sie den ihr bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe zustehenden Ermessensspielraum überschritt (Urteil 1C_607/2019 vom 26. August 2020 E. 4.4 mit Hinweisen).

E. 9.1

Weiter führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, der Beschwerdeführer müsse das Bauvorhaben wegen der Überschreitung der AZ und der Gebäudelänge überarbeiten, was entscheidende Auswirkungen auf das Bauvolumen und die Gestaltung des Bauprojekts haben könne. Ob im Sinne von Art. 23 Abs. 1 BauV ein Terrassenhaus mit mehr als zwei talwärts orientierten Baustufen vorliege, das nur gestützt auf eine Überbauungsordnung bewilligt werden dürfe, hänge wesentlich von der Neuausrichtung des Projekts ab und könne erst entschieden werden, wenn ein solches (neues) Projekt vorliege. Damit erübrige sich eine Auseinandersetzung mit dem Einwand des Beschwerdeführers, in der Umgebung seien bereits zahlreiche typähnliche Liegenschaften ohne Überbauungsordnung realisiert worden.

E. 9.2

Gemäss dieser unangefochtenen Erwägung war die Frage, ob das strittige Bauprojekt als Terrassenhaus mit mehr als zwei Stufen zu qualifizieren ist, das eine Überbauungsordnung voraussetzt, für den strittigen Bauabschlag nicht entscheidend relevant. Die Vorinstanz durfte diese Frage daher offenlassen. Auf die Kritik des Beschwerdeführers an den Erwägungen der BVE zu dieser Frage ist mangels eines hinreichenden Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten. Gleiches gilt in Bezug auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zum Gebäudeabstand.

E. 10

Im vorinstanzlichen Verfahren stellte der Beschwerdeführer das Gesuch, die Sache gemäss Art. 43 Abs. 4 des Dekrets des Kantons Bern vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1) zwecks Prüfung von Projektänderungen an die BVE zurückzuweisen. Die Vorinstanz lehnte dieses Gesuch ab, da sie davon ausging, die vorgeschlagenen Änderungen wirkten sich nur auf die AZ aus und könnten nicht dazu führen, dass die Gebäudelänge eingehalten werde. Der Beschwerdeführer wendet ein, zwar liege der Entscheid bezüglich der Rückweisung der Sache an die BVE grundsätzlich im Ermessen der Vorinstanz. Da er nun seit zehn Jahren versuche, einen Neubau zu realisieren und er stets bemüht gewesen sei, mit den Behörden zusammenzuarbeiten, wäre es angezeigt gewesen, beim zweiten Baugesuch von der Möglichkeit der Rückweisung Gebrauch zu machen. Mit diesen unsubstanzierten Ausführungen übt der Beschwerdeführer an der Anwendung der Kann-Bestimmung in Art. 43 Abs. 4 BewD appellatorische Kritik, auf die nicht einzutreten ist. Demnach werden auch die daraus abgeleiteten Rügen der Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Rechts auf ein faires Verfahren nicht rechtsgenügend begründet.

E. 11

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der nicht anwaltlich vertretene private Beschwerdegegner hat praxisgemäss keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (vgl. Urteil 2C_807/2008 vom 19. Juni 2009 E. 4.3 mit Hinweisen).

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