

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2014/156

Bern, 26. Februar 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

und

B._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____

sowie



Baubewilligungsbehörde der Stadt Burgdorf, Baudirektion, Lyssachstrasse 92,
Postfach, 3401 Burgdorf

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Stadt Burgdorf vom
1. Dezember 2014 (Baugesuch Nr. 2014-B0111; Sanierung und Ergänzung
Mietwohnungen; Einsprachelegitimation)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 28. August 2014 bei der Stadt Burgdorf ein Baugesuch ein für die Sanierung und Ergänzung der Mietwohnungen sowie die Umnutzung von Gastgewerbe- zu Ladenlokalitäten im Erdgeschoss des bestehenden Gebäudes auf der Parzelle Burgdorf Grundbuchblatt Nr. E._____. Die Parzelle liegt in der Mischzone Altstadt. Gegen das Bauvorhaben erhob der Beschwerdeführer Einsprache. Mit Entscheid vom 1. Dezember 2014 verneinte die Stadt Burgdorf die Einsprachelegitimation des Beschwerdeführers und erteilte die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 30. Dezember 2014 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 1. Dezember 2014 und die Neubeurteilung des Baugesuchs unter Einbezug der in seiner Einsprache vorgebrachten Rügen. Er macht insbesondere geltend, dass die Vorinstanz seine Einsprachebefugnis zu Unrecht verneint habe, die Ausnahme für das Überschreiten der maximalen Länge der Dachausbauten zu Unrecht erteilt worden sei, die Ausfahrt der vorgesehenen Garage nicht den massgebenden Normen entspreche und die Vorinstanz nicht auf seine Rüge betreffend der Zone mit Planungspflicht eingegangen sei.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftwechsel durch und holte die Vorakten bei der Vorinstanz ein. Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen soweit überhaupt darauf eingetreten werden könne. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². 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 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG in Verbindung mit Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, der im vorinstanzlichen Verfahren eine Einsprache erhoben hat und dessen Einsprachelegitimation von der Vorinstanz verneint wurde, ist, soweit es um seine Legitimation im vorinstanzlichen Verfahren geht, zur Beschwerde befugt. Auf die Beschwerde wird eingetreten.

2. Streitgegenstand

Anfechtungsobjekt ist der Entscheid der Baubewilligungsbehörde der Stadt Burgdorf vom 1. Dezember 2014. Im angefochtenen Entscheid ist die Stadt Burgdorf nicht auf die Einsprache des Beschwerdeführers eingetreten. Somit ist im Beschwerdeverfahren in erster Linie die Frage der Einsprachelegitimation Streitgegenstand. Wird der Nichteintretensentscheid der Stadt Burgdorf bestätigt, so ist der Beschwerdeführer nicht beschwerdebefugt und auf seine weiteren Rügen ist nicht einzutreten. Erweist sich, dass der Nichteintretensentscheid aufzuheben ist, sind auch die weiteren Rügen des Beschwerdeführers zu prüfen.

3. Einsprachelegitimation

a) Die Vorinstanz ist auf die Einsprache des Beschwerdeführers nicht eingetreten mit der Begründung, es sei aus der Einsprache nicht ersichtlich, inwiefern er durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sei. Der Beschwerdeführer rügt dies und macht geltend, die Vorinstanz gehe zu Unrecht von einer fehlenden Einsprachebefugnis aus.

b) Zur Einsprache befugt sind Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Nach Lehre und Rechtsprechung ist dies der Fall, wenn eine Person durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat. Die Betroffenheit kann rechtlicher oder auch nur tatsächlicher Natur sein. Sie muss aber hinreichend sein, das heisst eine bestimmte Intensität erreichen, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils

gesprochen werden kann. Der Nachteil muss dabei bei einer objektivierten Betrachtungsweise als solcher empfunden werden; eine besondere subjektive Empfindlichkeit der betroffenen Person verdient keinen Rechtsschutz. Diese Anforderungen grenzen die Beschwerden betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Populärbeschwerde ab.⁴

c) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarn des Baugrundstücks. Unter Nachbarn versteht die Verwaltungs- und Gerichtspraxis vorab die Eigentümer von Nachbargrundstücken sowie Personen, die an solchen Grundstücken dinglich berechtigt sind. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis des Nachbarn ist in der Regel zu bejahen, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Es wird also zwar darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen, nach der bundesgerichtlichen Praxis sind aber Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 Metern in der Regel zu Beschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert. Für Rügen ästhetischer Natur wird vom Einsprecher zudem ein direkter Sichtkontakt zur Anlage verlangt. Gehen von einem Bauvorhaben starke Emissionen aus, kann die Nachbarschaft auch deutlich weiter reichen, nämlich so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens.⁵ Ob die für die Einsprachelegitimation geforderte besondere Betroffenheit gegeben ist, beurteilt sich nach den Rechtsbehauptungen der opponierenden Person.⁶

d) Der Beschwerdeführer wohnt an der D._____ Gasse 6 in Burgdorf, in einer Luftlinien-Distanz von rund 320 m vom Bauvorhaben an der F._____ Gasse 23/25 entfernt. Ein Grundstück in der Nähe der Bauparzelle besitzt er gemäss Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS nicht. Zwischen dem Wohnhaus des Beschwerdeführers und dem Baugrundstück befinden sich mehrere Strassen und Häuserreihen, weshalb der

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N 16 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; BGE 133 II 249 E.1.3.1

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 f.

⁶ BGE 136 II 281, E.2.3, BGE 133 II 249 E 1.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 16a mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

Beschwerdeführer keine Sicht auf das Bauvorhaben hat. Er hat deshalb keinen räumlichen Bezug zur Bauparzelle und ist auch nicht von Immissionen betroffen; beides wird von ihm auch nicht geltend gemacht. Der Beschwerdeführer weist zur Begründung seiner angeblichen Betroffenheit in seiner Einsprache einzig darauf hin, dass er in einem früheren Baubewilligungsverfahren für die damaligen Grundeigentümer ein Baugesuch für einen Umbau der Liegenschaft F. _____ Gasse 23/25 eingereicht habe. Eine frühere Tätigkeit als Projektverfasser reicht allerdings nicht aus, um eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache zu schaffen und die Einsprachelegitimation zu begründen. Dazu erforderlich wäre, dass der Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen wäre und die Ausführung des Bauvorhabens ihm persönlich einen tatsächlichen Nachteil verursachen würde. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

e) Die Stadt Burgdorf ist somit zu Recht auf die Einsprache des Beschwerdeführers nicht eingetreten. Seine Beschwerde gegen den Entscheid der Stadt Burgdorf vom 1. Dezember 2014 wird – soweit das Nichteintreten betreffend – abgewiesen. Auf die übrigen Rügen des Beschwerdeführers in Bezug auf die erteilte Baubewilligung wird nicht eingetreten.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁷). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁸).

b) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Nach Art. 11 Abs. 1 PKV⁹

⁷ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁸ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

⁹ Verordnung vom 17. Mai 2006 über die Bemessung des Parteikostenersatzes (Parteikostenverordnung; PKV; BSG 168.811)

beträgt das Honorar in verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren Fr. 400.00 bis Fr. 11'800.00 pro Instanz. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand sowie der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG¹⁰). Der Anwalt der Beschwerdegegnerin macht ein Honorar von Fr. 2'190.00, Auslagen von Fr. 61.00 und Mehrwertsteuern von Fr. 179.85, total ausmachend Fr. 2'430.85 geltend. Das Honorar entspricht einer Ausschöpfung des Gebührenrahmens von nur knapp 16 Prozent und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Beschwerdegegnerin mehrwertsteuerpflichtig ist¹¹ und somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen kann. Ihr fällt daher betreffend Mehrwertsteuer kein Aufwand an und eine Abgeltung der Mehrwertsteuer käme einer mit Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 1 VRPG unvereinbaren Überentschädigung gleich. Nach neuer Praxis des Verwaltungsgerichts ist deshalb die in der Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹² Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerin eine Parteikostenentschädigung von Fr. 2'251.00 zu bezahlen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Gesamtentscheid der Stadt Burgdorf vom 1. Dezember 2014 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin eine Parteikostenentschädigung im Betrag von Fr. 2'251.00 zu ersetzen.

¹⁰ Kantonales Anwaltsgesetz vom 28. März 2006 (KAG; BSG 168.11)

¹¹ Siehe Unternehmens-Identifikationsnummer-Register, einsehbar unter: <<https://www.uid.admin.ch>>

¹² VGE 2013/137 vom 26. Mai 2014, E. 6

IV. Eröffnung

- Herrn A. _____, als GU
- Herrn Rechtsanwalt C. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Stadt Burgdorf, Baudirektion, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Emmental, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin