

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/150

Bern, 13. Januar 2016

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner 1

Frau **D.** _____
Beschwerdegegnerin 2



sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leubringen/Evilard, Route Principale 37, 2533
Evilard

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leubringen/Evilard
vom 28. September 2015 (Geschäfts-Nr. 2046/372; Sichtschutzwand)

I. Sachverhalt

1. Im Dezember 2013 wurde die Gemeinde Leubringen/Evilard durch die Beschwerdeführerin darauf aufmerksam gemacht, dass die Beschwerdegegner auf der Terrasse im ersten Obergeschoss der Liegenschaft an der Route F. _____ 33 eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von über 2 m errichtet hätten, ohne dafür eine Baubewilligung eingeholt zu haben. Mit Schreiben vom 27. Januar 2014 forderte die

Gemeinde die Beschwerdegegner auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen oder die Sichtschutzwand auf eine Länge von 4 m zu begrenzen und eine Kopie der privatrechtlichen Dienstbarkeit betreffend Bauen auf fremdem Grundstück zukommen zu lassen.

Die Beschwerdegegner reichten am 10. Juli 2014 ein nachträgliches Baugesuch bei der Gemeinde ein für den Bau einer Sichtschutzwand auf den Parzellen Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. E._____ in der Kernzone B und Nr. G._____ in der Zone für öffentliche Nutzungen. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Verfügung vom 28. September 2015 erteilte die Gemeinde die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 23. Oktober 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt den vollständigen Rückbau der Sichtschutzwand und damit sinngemäss die Aufhebung der Baubewilligung vom 28. September 2015, die Erteilung des Bauabschlags und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 27. November 2015 beantragt die Gemeinde, die Beschwerde sei abzuweisen. Von den Beschwerdegegnern ging keine Eingabe ein.

4. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

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).

1. Eintretensvoraussetzungen

Bauentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, deren Einsprache abgewiesen wurde, ist Eigentümerin einer Wohnung in der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft. Sie ist durch den vor-instanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Unterzeichnung des Baugesuchs, Zustimmung der Stockwerkeigentümer

a) Die vorliegend umstrittene und bereits realisierte Sichtschutzwand befindet sich zwischen den beiden Gebäuden an der Route F._____ 33 und 35. Das Haus an der Route F._____ 33 (Parzelle Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. E._____) ist auf vier Stockwerkeigentümereinheiten aufgeteilt; die Wohnung im unteren Erdgeschoss gehört der Beschwerdeführerin, die Wohnung im Obergeschoss den Beschwerdegegnern. Das Haus an der Route F._____ 35 (Parzelle Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. G._____) gehört den B._____ im Alleineigentum; es handelt sich um die J._____. Die Sichtschutzwand befindet sich auf Höhe des Obergeschosses im Bereich des vorbestehenden Geländers der von den Beschwerdegegnern genutzten Terrasse. Unterhalb der Sichtschutzwand (Höhe Erdgeschoss) befindet sich eine Aussentreppe, welche als Zugang zur Stockwerkeinheit der Beschwerdeführerin dient, sowie ein öffentlicher Lift der Bergstation. Gemäss den bewilligten Plänen weist die Sichtschutzwand eine Höhe von 2 m auf; die Länge beträgt 4.65 m, wovon sich 1.35 m auf der Parzelle der Beschwerdegegner (Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. E._____) und 3.3 m auf der Parzelle der B._____ (Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. G._____) befinden.

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie sei als Eigentümerin einer Stockwerkeinheit in der betroffenen Liegenschaft von den Beschwerdegegnern bei der vorsätzlich und illegal

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721).

ausgeführten Montage der Sichtschutzwand weder miteinbezogen noch informiert worden. Bis zum heutigen Zeitpunkt sei sie weder von der Baubehörde noch von den nachträglichen Gesuchstellenden avisiert worden. Sie bringt damit sinngemäss vor, dass das Bauvorhaben ohne ihre Zustimmung als Stockwerkeigentümerin nicht hätte bewilligt werden dürfen. Zu bemängeln sei weiter die einseitige Gesuchstellung ausschliesslich durch die Beschwerdegegner ohne Eigentümerschaft der Parzelle Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. G._____.

c) Nach Art. 10 Abs. 2 BewD³ ist bei Bauten auf fremdem Boden die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers beizubringen. Mit dieser Vorschrift soll vermieden werden, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können, weil ihnen die Grundeigentümerschaft nicht zustimmt. Die Vorschrift will demnach unnötigen Verwaltungsaufwand vermeiden und soll sicherstellen, dass der Baugesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Gesuchs hat. Sie bezweckt aber nicht, umstrittene private Rechte, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, im Baubewilligungsverfahren statt im dafür vorgesehenen Zivilverfahren zu prüfen. Die Bestimmung dient damit nicht dem Schutz Dritter (Nachbarn oder anderer Einsprechenden). Die Mitunterzeichnung durch den Grundeigentümer/die Grundeigentümerin ist daher entbehrlich, wenn der oder die Gesuchstellende auch bei fehlender Zustimmung ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs hat. Dies trifft unter anderem dann zu, wenn er oder sie ein nachträgliches Baugesuch stellt. In derartigen Fällen ist das Bauvorhaben bereits realisiert und muss von den Baubewilligungsbehörden auf seine Übereinstimmung mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften überprüft werden. Da die Realisierung des Vorhabens in solchen Fällen durch die Grundeigentümerschaft nicht verhindert wurde, kann es nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörde oder der Rechtsmittelinstanzen sein zu überprüfen, ob die privatrechtliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft zum realisierten Bauvorhaben in der einen oder anderen Form existiert oder existiert hat.⁴

d) Vorliegend handelt es sich um ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren, da die Sichtschutzwand bereits realisiert wurde. Das schutzwürdige Interesse der

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 2 N. 4a, Art. 34 N. 10; VGE 100.2012.164 vom 7. Januar 2013, E. 2.2.

Beschwerdegegner an der Beurteilung des nachträglichen Baugesuchs ist daher zu bejahen, weshalb die Gemeinde zu Recht darauf eintrat. Ob das Baugesuch durch die Grundeigentümerin der Parzelle Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. G._____ hätte unterschrieben werden müssen bzw. rechtsgenüglich unterschrieben wurde, ist jedoch eine zivilrechtliche Frage, die nach dem Gesagten (E. 2c) im nachträglichen Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen ist.

Ebenso wenig ist hier die Frage zu prüfen, ob das Bauvorhaben die Zustimmung aller anderen Stockwerkeigentümer/Stockwerkeigentümerinnen der Parzelle Leubringen/Evilard Grundbuchblatt Nr. E._____ benötigt hätte. Der Beschwerdeführerin bleibt es vorbehalten, diesen Punkt auf dem Zivilrechtsweg vorzubringen. Vorliegend jedoch ist auf diese Rügen nicht einzutreten.

e) Soweit die Beschwerdeführerin sinngemäss vorbringt, sie sei im nachträglichen Baubewilligungsverfahren auch von der Behörde nicht avisiert worden, kann dies nicht nachvollzogen werden. Der Beschwerdeführerin wurde das Schreiben der Gemeinde an die Beschwerdegegner vom 27. Januar 2014 mit der Aufforderung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs in Kopie zugestellt. Das danach eingereichte Baugesuch wurde der Beschwerdeführerin mit Einschreiben vom 14. Juli 2014 bekannt gemacht, so dass diese fristgerecht Einsprache erheben konnte. Der Bauentscheid der Gemeinde vom 28. September 2015 wurde der Beschwerdeführerin schliesslich ebenfalls mit eingeschriebener Post eröffnet. Ihre Rüge erweist sich als unbegründet.

3. Verschlechterung des Mikroklimas

a) Die Beschwerdeführerin rügt, die Sichtschutzwand bewirke eine Verschlechterung des Mikroklimas durch Fallwinde, neue Wasser- und Schneeablagerungen sowie Sonneneinstrahlungs- und Wärmeverluste im Bereich des Treppenabgangs zu ihrer Stockwerkeigentümereinheit. Die Glaswand mit einer Fläche von über 10 Quadratmeter sei zudem starkem Winddruck und Wasseranfall ausgesetzt. Das Risiko von Schäden habe sich damit erhöht und der Unterhaltsbedarf habe für sie zugenommen. Es seien bereits regelmässig grössere Wasseransammlungen im Erschliessungsbereich zu ihrer Stockwerkeinheit festgestellt worden. Das von der Sichtschutzwand abfliessende Wasser

habe zu sichtbaren Schäden am untersten Fassadenisolationsrand und der Kellerinnenwand geführt.

Die Beschwerdeführerin macht damit einen finanziellen Schaden geltend, da die Sichtschutzwand und das dadurch veränderte Mikroklima zu Schäden am Gebäude und zu einem erhöhten Unterhaltsbedarf führe. Die Beurteilung von Schadenersatzansprüchen fällt jedoch in die Zuständigkeit der Zivilgerichte. Für die Geltendmachung von Ersatzansprüchen im Zusammenhang mit allfälligen nachteiligen Auswirkungen der Sichtschutzwand auf den Zugangsbereich ihrer Stockwerkeinheit bzw. mit dem damit verbundenen, erhöhten Unterhaltsbedarf ist die Beschwerdeführerin daher auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Dies ist nicht Gegenstand des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens. Auch auf diese Rügen ist daher nicht einzutreten.

b) Die Beschwerdeführerin bringt zudem vor, auf dem unmittelbar unter der erstellten Glaswand bestehenden öffentlichen Liftzugangs- und Vorplatzbereich mit viel Publikumsverkehr bestehe durch die Mehrmengen an Schnee, Eis, Regen und Schmutz eine erhöhte Unfallgefahr.

Grundsätzlich sind nach Art. 21 Abs. 1 BauG Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Personen und Sachen dürfen nach Art. 57 Abs. 1 BauV⁵ weder durch den Bauvorgang noch durch den Bestand oder Betrieb von Bauten und Anlagen gefährdet werden. Die Bauherrschaft ist nach dieser Bestimmung zudem verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten; mehr wird mit wenigen Ausnahmen im Baurecht nicht verlangt. Dass die Regeln der Baukunde eingehalten werden müssen, galt auch bei der Erstellung der vorliegend umstrittenen Sichtschutzwand. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann nicht nur zivilrechtliche Schadenersatzansprüche, sondern auch ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen (Art. 229 StGB⁶).

Die Beschwerdeführerin behauptet zwar, dass es aufgrund der Sichtschutzwand und des dadurch veränderten Mikroklimas im Liftzugangs- und Vorplatzbereich zu mehr Schnee-, Wasser- und Schmutzablagerungen gekommen sei. Dass die Beschwerdegegner jedoch

⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

⁶ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

beim Bau der Sichtschutzwand die Regeln der Baukunde nicht eingehalten haben sollen, begründet sie nicht näher und dies ist auch nicht erkennbar. Sollten die Beschwerdegegner trotzdem die Regeln der Baukunde missachtet haben und dadurch ein Schaden entstehen, so wären sie dafür nach dem Gesagten zivilrechtlich haftbar.

Die auf den Fotos der Beschwerdeführerin erkennbaren feuchten Stellen und kleineren Wasserlachen im Bereich des Vorplatzes lassen zudem noch auf keine erhöhte Unfallgefahr schliessen; auch bleibt offen, ob diese Wasseransammlungen überhaupt auf die Sichtschutzwand zurückzuführen sind oder ob dieses Problem nicht auch schon vorher bestand. Es ist zwar nicht auszuschliessen, dass aufgrund der Sichtschutzwand etwas mehr Wasser in den Erschliessungsbereich gelangt als bisher und damit etwa im Winter etwas grössere Eisflächen entstehen könnten. Alleine deswegen ist nicht von einer erhöhten Unfallgefahr auszugehen. So bleibt es Aufgabe der betroffenen Grundeigentümer im Rahmen des ordentlichen Unterhalts, dass ihre Erschliessungsbereiche sicher begehbar sind. Auch diesbezüglich bleibt es den betroffenen Grundeigentümern vorbehalten, einen allfälligen, durch die Sichtschutzwand verursachten Mehraufwand für die Unterhaltsarbeiten auf dem Zivilrechtsweg einzufordern.

4. Ästhetik

a) Die Beschwerdeführerin äussert ästhetische Bedenken. Die Sichtschutzwand passe in das Gesamtbild "wie die Faust aufs Auge". Der nicht nur bei Schönwetter prominent und diffus einfallende Schattenwurf auf das Milchglas erzeuge eine Art "Laterna Magica mit Szenenwechsel".

Die Gemeinde entgegnet, weder die Liegenschaft Route F. _____ 33 noch die zwei nachbarlichen Gebäude (Route F. _____ 31 und 35) seien im Bauinventar als schützens- oder erhaltenswert aufgeführt. Es bestünden also relativ tiefe Anforderungen an die Ästhetik. Die Baubewilligungsbehörde sei daher nicht verpflichtet, ästhetische Einwände zu prüfen.

b) Laut Art. 9 Abs. 1 BauG dürfen Bauten und Anlagen die Landschaften, Orts- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift stellt die „ästhetische Generalklausel“ im Sinne eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung liegt vor,

wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Die Gemeinden dürfen eigene Ästhetikvorschriften erlassen, die über die kantonalen Vorschriften hinausgehen können. Derartige Vorschriften müssen, um selbständige Bedeutung zu erlangen, konkreter gefasst sein als die Anordnungen des kantonalen Rechts, sie dürfen Letztere nicht bloss allgemein anders formulieren.⁷

Das Baureglement der Gemeinde Leubringen/Evilard (GBR)⁸ enthält folgende Bestimmungen zur Gestaltung von Bauten und Anlagen: Nach Art. 26 GBR müssen alle Bauten und Anlagen architektonisch gut gestaltet werden. Sie sind hinsichtlich ihrer Gesamterscheinung, ihrer Einzelheiten und Proportionen so auszubilden, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute einheitliche Gesamtwirkung entsteht.

Diese Bestimmung geht weiter als Art. 9 Abs. 1 BauG; ihr kommt daher selbständige Bedeutung zu. Bei ihrer Auslegung und Anwendung kann sich die Gemeinde zudem auf die Gemeindeautonomie berufen. Es ist somit vorab Sache der Gemeinde, zu bestimmen, wie sie ihre Ästhetikvorschrift verstanden haben will. Die BVE als Rechtsmittelinstanz hat nur zu prüfen, ob die Auslegung durch die Gemeinde rechtlich haltbar ist.⁹

An das Erfordernis der guten Gesamtwirkung dürfen nicht unverhältnismässig hohe Ansprüche gestellt werden. Die gute Gesamtwirkung ist weder an geringen noch an besonders hohen architektonischen Qualitäten zu messen. Das bedeutet bei durchschnittlichen örtlichen Gegebenheiten, dass das Mittelmass der Umgebung nicht gestört werden darf und sich eine neue Baute oder Anlage an den qualitativ hochwertigeren Bauten und Anlagen der Umgebung zu orientieren hat.¹⁰

c) Die umstrittene Sichtschutzwand befindet sich im Perimeter der Baugruppe A "Evilard, Route F. _____", welche grosse Teile dieser Hauptstrasse umfasst. Sie liegt zwischen den beiden Gebäuden an der Route F. _____ 33 und 35. Sie ist daher vom öffentlichen Raum nur sehr beschränkt einsehbar. Zu erkennen ist sie im Erschliessungstrakt zwischen den beiden Gebäuden und damit auch auf der Route

⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4 und 13; BVR 2009 S. 328 E. 5.2 mit Hinweisen.

⁸ Baureglement der Gemeinde Leubringen/Evilard, genehmigt durch das AGR am 29. September 1998.

⁹ VGE 22887 vom 21.08.2007, E. 4.3, mit Hinweisen.

¹⁰ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 9/10 N. 4a; BVR 2009 S. 329 E. 5.3, BVR 2006 S. 491 E. 6.3.1.

F._____, jedoch einzig auf Höhe dieses Zwischenganges (vgl. Fotos in den Vorakten). Die Fotos machen deutlich, dass die Sichtschutzwand aus Milchglas nicht prominent oder auffällig, und schon gar nicht störend in Erscheinung tritt. Weder bei den beiden betroffenen Gebäuden Route F.____ 33 und 35 noch bei den unmittelbar umliegenden Häusern (Route F.____ 31, gegenüber Route F.____ 34 und 36 sowie Chemin H.____ 2) handelt es sich um Baudenkmäler. Das unmittelbare Umgebungsbild der betroffenen Baugruppe mit verschiedenen Baudenkmälern (schützenswerte Gebäude an der Route F.____ 29 und 40 sowie am Chemin I.____ 1; erhaltenswertes Gebäude am K.____ 2) wird durch die umstrittene Sichtschutzwand aufgrund deren Lage zwischen den beiden Gebäuden an der Route F.____ 33 und 35 nicht beeinträchtigt.

Insgesamt hat die Sichtschutzwand keinen negativen Einfluss auf das Umgebungsbild und stört die Baudenkmäler der Baugruppe A nicht; sie ist damit aus ästhetischer Sicht unproblematisch. Auch die Beschwerdeführerin begründet nicht näher, wieso sich dieses Bauvorhaben störend auf die Umgebung auswirken sollte. Ein diffuser Schattenwurf auf dem Milchglas alleine vermag bei dieser beschränkten Einsehbarkeit noch keine schlechte Gesamtwirkung dieser Baute mit den umliegenden Bauten zu erzeugen. Die Gemeinde hat daher die ästhetischen Bedenken der Beschwerdeführerin im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

5. Mangelhafte Pläne

a) Die Beschwerdeführerin bemängelt das auf alten Bauplänen basierende Baugesuch mit falschen Massangaben (etwa Höhe 2 m statt 2.14 m). Zudem bringt sie vor, auf den Gesuchsplänen werde die bestehende Aussentreppe westseits als Zugang zum unteren Erdgeschoss und Eingangsbereich als der meist beeinträchtigte, höchst sensible Gebäudeteil einfach unterschlagen.

b) Ob die Sichtschutzwand wie von der Beschwerdeführerin behauptet 2.14 m hoch ist oder wie in den Plänen angegeben 2 m, ist vorliegend irrelevant. So ist die Baubewilligungspflicht des Vorhabens vorliegend unabhängig von dieser Differenz unbestritten; auch würde die von der Beschwerdeführerin behauptete Höhe nichts an der materiellrechtlichen Beurteilung ändern.

c) Ebenso irrelevant ist das Fehlen der Aussentreppe in den Gesuchsplänen. Die baulichen Veränderungen beschränken sich auf die Sichtschutzwand; mit den vorliegenden Plänen lässt sich ein vollständiges Bild des umstrittenen, bereits realisierten Bauvorhabens erhalten.

6. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG¹¹). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹²).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde Leubringen/Évilard vom 28. September 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹¹ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21).

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

IV. Eröffnung

- A._____, eingeschrieben
- Frau D._____ und Herrn C._____, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Leubringen/Evilard, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin