

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/34

Bern, 4. Mai 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Frau **A.**_____
Beschwerdeführerin

und

B._____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt C._____



_____ sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Bauverwaltung, Sonnenfelsstrasse 4,
3700 Spiez

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez vom
28. Januar 2015 (Baugesuch-Nr. 768/2013-0194; Abbruch Wohnhaus, Neubau von zwei
Mehrfamilienhäusern)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 19. Dezember 2013 bei der Gemeinde Spiez ein Baugesuch ein für den Abbruch eines bestehenden Wohnhauses mit Restaurant und Garage sowie den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit unterirdischer Autoeinstellhalle auf den Parzellen Spiez Grundbuchblatt Nrn. D._____ und E._____. Die Parzellen liegen in der Mischzone M2. Gegen das Bauvorhaben erhob

unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 28. Januar 2015 erteilte die Gemeinde Spiez die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 9. März 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des Gesamtentscheides vom 28. Januar 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Dabei macht sie insbesondere geltend, das Vorhaben stelle einen unzulässigen Eingriff in das Grundwasser dar und beeinträchtige das Orts- und Landschaftsbild.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde beantragt mit Schreiben vom 10. April 2015, die Beschwerde sei abzuweisen. In den Ausführungen hält sie zudem fest, nach ihrer Beurteilung sei die Beschwerdeführerin nicht zur Beschwerde berechtigt, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten sei. Die Beschwerdegegnerin beantragt in ihrer Beschwerdeantwort vom 9. April 2015, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten und der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

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)

- 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 form- und fristgerecht eingereichten Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.
- b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerin, die sich als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat, ist formell zur Beschwerdeführung legitimiert.
- c) Neben der formellen Beschwer bedarf es auch der materiellen Beschwer: Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Nach Lehre und Rechtsprechung ist eine Person in schutzwürdigen Interessen berührt, wenn sie durch ein Bauvorhaben in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen ist und zum Streitgegenstand eine besondere Beziehungsnähe hat.⁴ 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. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Einsprachebefugnis 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 Nachbarn aber bis im Abstand von etwa 100 m in der Regel zu Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen Bauvorhaben legitimiert. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der

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

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

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 16.

räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Nachbarn durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann.⁵ Eine weitere Umschreibung des Kreises der beschwerdeberechtigten Nachbarschaft kann sich etwa dort rechtfertigen, wo von einer Baute besonders starke Emissionen ausgehen.⁶

d) Sowohl die Liegenschaft, in welcher die Beschwerdeführerin eingemietet ist, als auch das umstrittene Bauvorhaben liegen an der Strasse F. _____. Dabei handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Die Entfernung zwischen der Wohnadresse der Beschwerdeführerin (F. _____) und der Bauparzelle (F. _____) beträgt rund 750 m. Dazwischen befinden sich verschiedene Wohn- und Gewerbeliegenschaften (u.a. eine Tankstelle mit Waschanlage und eine Schreinerei) sowie eine grössere Kreuzung mit Bushaltestelle.

Diese Distanz liegt ausserhalb des Bereichs, in dem nach der erwähnten bundesgerichtlichen Praxis von benachbarten Grundstücken ausgegangen werden kann. Dazu kommt, dass keine Gründe ersichtlich sind, welche trotz dieser Distanz zu einer besonderen Betroffenheit der Beschwerdeführerin führen würden. Mit dem umstrittenen Bauvorhaben soll ein bestehendes Wohnhaus mit Restaurant und Garage zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 14 Wohnungen und unterirdischer Autoeinstellhalle weichen. Durch das neue Bauprojekt ist nicht oder höchstens in geringem Ausmass mit Mehrverkehr auf der ohnehin stark befahrenen Kantonsstrasse zu rechnen. Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht geltend gemacht, dass bei ihrer Wohnung in 750 m Entfernung durch das neue Bauvorhaben eine wahrnehmbare Zunahme von Verkehrsimmissionen zu erwarten wäre. Ein direkter Sichtkontakt besteht nicht. Die Beschwerdeführerin ist damit durch das Bauvorhaben nicht unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen.

e) Insgesamt wird die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführerin durch den Ausgang des Verfahrens nicht beeinflusst. Es fehlt ihr an der besonderen Beziehungsnähe zum Streitgegenstand und damit an der materiellen Beschwer. Auf die Beschwerde kann mangels Legitimation nicht eingetreten werden.

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 4, mit weiteren Hinweisen.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 35-35c N. 17 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

2. Entzug aufschiebende Wirkung

a) Zusammenfassend steht fest, dass die Beschwerdeführerin nicht zur Beschwerde gegen den Entscheid der Gemeinde vom 28. Januar 2015 legitimiert ist. Mit dem vorliegenden Entscheid erübrigt sich die Behandlung des Gesuchs um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde (Art. 68 Abs. 4 VRPG⁷). Es ist als gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis abzuschreiben (Art. 39 Abs. 1 VRPG).

b) Nach Art. 68 Abs. 2 VRPG kann die entscheidende Behörde aus wichtigen Gründen anordnen, dass einer allfälligen Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zukomme. Da die aufschiebende Wirkung die Regel ist, darf davon nur unter besonderen Verhältnissen abgewichen werden. Wichtige Gründe in diesem Sinn sind nur bedeutende und dringliche öffentliche oder private Anliegen, die den Interessen an einem Aufschub der Wirksamkeit einer Anordnung bis zur endgültigen Klärung der Rechtslage vorgehen.⁸ Als wichtiger Grund gilt zum Beispiel ein privates Interesse an der sofortigen Wirksamkeit einer begünstigenden Verfügung, sofern dadurch der Ausgang des Verfahrens nicht beeinflusst wird oder eine summarische Prüfung ergibt, dass die Beschwerde offensichtlich unbegründet ist (Art. 68 Abs. 5 Bst. b VRPG).

c) Es ist offensichtlich, dass die Beschwerdegegnerin ein privates Interesse an der möglichst raschen Realisierung ihres Bauvorhabens hat. Die Legitimation der Beschwerdeführerin ist aufgrund der Distanz von 750 m zwischen ihrem Wohnhaus und dem Bauvorhaben klar zu verneinen. Das Verwaltungsgericht hat derselben Beschwerdeführerin in einem anderen Fall auch schon die Legitimation abgesprochen.⁹ Damals ging es um die Genehmigung der Überbauungsordnung (ÜO) „Gwatt-Zentrum“, welche Grundlage für ein Hotel- und Restaurantareal, für Wellness- und Gesundheitseinrichtungen und eine Wohnüberbauung bildet. Das betroffene Gebiet dieser ÜO liegt mehr als 250 m Luftlinie vom Wohnhaus der Beschwerdeführerin entfernt und wird ebenfalls über die F. _____ erschlossen. Die Distanz des vorliegenden Bauvorhabens

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

⁸ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 68 N. 15 bis 16.

⁹ Urteil VGE 100.2013.376 vom 22. April 2014.

zum Wohnhaus der Beschwerdeführerin ist noch deutlich grösser. Daher erscheint eine Beschwerde gegen den vorliegenden Entscheid der BVE als offensichtlich aussichtslos. Einer allfälligen Beschwerde an das Verwaltungsgericht wird daher gestützt auf Art. 68 Abs. 2 i.V.m. Art. 68 Abs. 5 Bst. b VRPG die aufschiebende Wirkung entzogen.

3. Kosten

a) Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von Fr. 200.-- bis 4'000.-- je Beschwerde erhoben (Art. 19 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 4 Abs. 2 GebV¹⁰). Wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten, so kann die Gebühr angemessen reduziert oder es kann ganz auf sie verzichtet werden (Art. 21 Abs. 1 GebV). In Anwendung dieser Bestimmungen werden die Verfahrenskosten auf Fr. 500.-- festgelegt.

Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG werden die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren der unterliegenden Partei auferlegt. Die Beschwerdeführerin, auf deren Beschwerde nicht eingetreten wird, hat daher die Verfahrenskosten von Fr. 500.-- zu tragen.

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).

Die Beschwerdegegnerin ist mehrwertsteuerpflichtig¹¹ und kann somit die von ihrem Rechtsvertreter auf sie überwälzte Mehrwertsteuer in ihrer eigenen Mehrwertsteuerabrechnung als Vorsteuer abziehen. 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

¹⁰ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV, BSG 154.21).

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

Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin aufgeführte Mehrwertsteuer bei der Bestimmung des Parteikostenersatzes nicht zu berücksichtigen.¹²

Ansonsten gibt die Kostennote des Anwaltes der Beschwerdegegnerin zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat daher der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von Fr. 4'092.-- (Honorar Fr. 4'000.--, Auslagen Fr. 92.--) zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Der Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen, wird als gegenstandslos geworden vom Geschäftsverzeichnis abgeschrieben.
3. Einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diesen Entscheid wird die aufschiebende Wirkung entzogen.
4. Die Verfahrenskosten von Fr. 500.-- werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
5. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 4'092.-- (inkl. Auslagen) zu ersetzen.

¹² BVR 2014 S. 484 E. 6.

IV. Eröffnung

- Frau A. _____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt C. _____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Spiez, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer,
Regierungspräsidentin

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine

Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.

Rf