

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/76

Bern, 14. September 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B. _____

und



Herrn **C.** _____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D. _____

sowie

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, Postfach 276, 3800 Interlaken

Einwohnergemeinde Interlaken, Gemeinderat, General-Guisan-Strasse 43, Postfach 97, 3800 Interlaken

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 8. Mai 2015 (bzus 3/2015; Verglasung von Balkonen, Baubewilligungspflicht)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. E._____ (F._____strasse 34). Die Liegenschaft befindet sich in der Mischzone Kern viergeschossig (MK 4) und im Ortsbildgestaltungsbereich. An der Nordost- und Südostseite grenzt sie an die Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. G._____ (F._____strasse 38). Auf dieser steht ein Gebäude, das im Bauinventar der Gemeinde als schützenswertes K-Objekt aufgeführt ist.

2. Am 13. Juni 1990 erteilte die Gemeinde Interlaken dem Beschwerdeführer eine kleine Baubewilligung, um die bestehenden Balkone auf der Nordwestseite des Gebäudes zu vergrössern. Die vergrösserten Balkone verfügten vorne und seitlich über eine Brüstung aus Kunststoff und Glas. Vorne war zudem eine textile Roll-Markise angebracht.

3. Im September 2014 entfernte der Beschwerdeführer Teile der Brüstungen sowie die Markisen. Neu wurden die Balkone vorne und an den Seiten mit Sicherheitsglas versehen, so dass sie nun vollständig eingefasst sind.

4. Auf Anzeige des Beschwerdegegners hin eröffnete die Gemeinde Interlaken ein baupolizeiliches Verfahren. Da umstritten war, ob die vorgenommenen Arbeiten baubewilligungspflichtig waren, ersuchte die Gemeinde das zuständige Regierungsstatthalteramt um einen Entscheid gemäss Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD¹.

Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hielt mit Verfügung vom 8. Mai 2015 fest, die Vervollständigung der Verglasung der Balkone sei baubewilligungspflichtig.

5. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 9. Juni 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Es sei festzustellen, dass die ausgeführten Arbeiten an den Balkonen bewilligungsfrei seien.

6. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli hält mit Stellungnahme vom 12. Juni 2015 an der angefochtenen Verfügung fest und beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Interlaken beantragt mit Eingabe vom 22. Juni 2015 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Verfügung. Der Beschwerdegegner beteiligte sich mit Beschwerdeantwort vom 13. Juli 2015 am Verfahren. Er beantragt ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Das Regierungsstatthalteramt ist nach Art. 48 Abs. 2 Best. a BewD zuständig, im Zweifelsfall über die Bewilligungspflicht von Bauvorhaben zu entscheiden. Dies steht im Zusammenhang mit seiner baupolizeilichen Zuständigkeit gemäss Art. 45 Abs. 1 und 2 BauG³. Der Feststellungsentscheid des Regierungsstatthalteramts kann nach Art. 49 Abs. 1 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden.⁴

b) Der Beschwerdeführer führt aus, er sei als Nutzniesser der Liegenschaft und als Bauherr sowie als Verfügungsadressat von der angefochtenen Verfügung direkt persönlich betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert. Gemäss dem Grundstücksinformationssystem Grudis ist der Beschwerdeführer Alleineigentümer der

² 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).

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0).

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 1a N. 5; BVR 1987 S. 450 E. 2.

Parzelle Interlaken Grundbuchblatt Nr. E._____. Als solcher ist er notwendige Verfahrenspartei im baupolizeilichen Verfahren⁵ und Adressat der angefochtenen Verfügung. Auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

c) Die Liegenschaft des Beschwerdegegners grenzt unmittelbar an die Northwestseite der Parzelle E._____ an. Er ist daher von den fraglichen Bauarbeiten an den Balkonen als Nachbar betroffen. Der Beschwerdegegner hat sich am baupolizeilichen Verfahren als Anzeiger beteiligt. Er ist daher auch zur Beteiligung am vorliegenden Verfahren legitimiert.⁶

2. Bewilligungspflicht

a) Nach Ansicht des Beschwerdeführers ist die Verglasung der Balkone baubewilligungsfrei. Er stützt sich auf Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD, wonach das Unterhalten und Ändern (einschliesslich Umnutzen) von Bauten und Anlagen keiner Baubewilligung bedarf, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Mit dieser Vorschrift, welche auf eine Gesetzesänderung im Jahr 2008 zurückgehe, habe der Gesetzgeber eine Liberalisierung gegenüber dem früheren Recht angestrebt. Als bewilligungspflichtig seien daher einzig solche Unterhalts- und Änderungsarbeiten zu betrachten, welche die öffentliche Ordnung störten. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Zum Austragen nachbarlicher Querelen dürfe das Baubewilligungsverfahren nicht dienen. Ebenfalls abzulehnen sei die von der Vorinstanz gewählte Vorgehensweise, wonach im Zweifel die Baubewilligungspflicht bejaht werde.

b) Die Vorinstanz hielt in der angefochtenen Verfügung fest, es sei nicht entscheidend, dass die bestehende Tragkonstruktion nicht verändert worden sei. Indem die Verglasung komplettiert und teilweise Kunststoffe und Markisen durch Glas ersetzt worden seien, habe sich das äussere Erscheinungsbild der Balkone verändert. Es entstehe zunächst ein optischer Unterschied, indem bis auf Höhe des Geländers das bisherige Milchglas durch ebenfalls blickdichtes, mit Folie bedecktes Glas ersetzt worden sei. Sodann könne die Verglasung bis auf Deckenhöhe je nach Sonneneinstrahlung zu einer erheblichen Spiegelung führen. Dies sei geeignet, nachbarliche Interessen zu tangieren. Zudem liege das Bauvorhaben im Ortsbildgestaltungsbereich und befinde sich unmittelbar neben einer

⁵ Vgl. Art. 46 Abs. 2 BauG.

⁶ Vgl. Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG.

als schützenswertes K-Objekt aufgeführten Liegenschaft (F. _____ strasse 38). Mit der Fassadenänderung seien auch diese öffentlichen Schutzinteressen in wesentlicher Weise berührt.

Die Gemeinde Interlaken stellt sich in ihrer Stellungnahme vom 22. Juni 2015 auf den Standpunkt, mit der Vollverglasung lägen nun keine Balkone mehr vor, sondern ein Erker, d.h. ein über mehrere Geschosse reichender Vorbau. Damit liege eine baubewilligungspflichtige Fassadenänderung vor.

Der Beschwerdegegner fügt an, dass sich mit der Verglasung der Wohnraum vergrössere, da die Balkone nunmehr ganzjährig und wetterunabhängig benutzt werden könnten.

c) Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG⁷ dürfen Bauten und Anlagen grundsätzlich nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Nicht baubewilligungspflichtig sind Kleinvorhaben, die keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt haben. Art. 22 Abs. 1 RPG ist eine Minimalvorschrift. Das kantonale Baurecht darf den Kreis der Bauten und Anlagen, die nach dieser Bestimmung bewilligungspflichtig sind, nicht einschränken. Hingegen ist es den Kantonen erlaubt, die Baubewilligungspflicht auf weitere Tatbestände auszudehnen. Der bernische Gesetzgeber hat die baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Vorhaben gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben in Art. 1a und Art. 1b BauG in genereller Art und Weise definiert.⁸

Nach Art. 1a Abs. 1 BauG sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen, baubewilligungspflichtig. Baubewilligungspflichtig sind auch wesentliche Terrainveränderungen (Art. 1a Abs. 2 BauG). Keiner Baubewilligung bedürfen nach Art. 1b Abs. 1 BauG der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben. Baubewilligungsfrei sind

⁷ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700).

⁸ Zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 10 ff. und Art. 1b N. 1; Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG, 2006, Art. 22 N. 1, N. 4 und N. 10 ff.; BGE 120 Ib 379 E. 3c, 119 Ib 222 E. 3.

insbesondere die erwähnten Unterhalts- und Änderungsarbeiten gemäss Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Nach Art. 6 Abs. 2 BewD sind alle Vorhaben, die von gleicher oder geringerer Bedeutung sind als die in Art. 6 Abs. 1 BewD genannten Vorhaben ebenfalls baubewilligungsfrei. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.⁹

d) Den in den Akten vorhandenen Fotografien¹⁰ lässt sich entnehmen, dass die Balkone nach der vollständigen Verglasung im Vergleich zum vorherigen Zustand nunmehr als geschlossener Gebäudevorsprung in Erscheinung treten. Zwar ist das angebrachte Sicherheitsglas abgesehen von den Milchglaspartien durchsichtig und die Konstruktion wirkt dadurch weniger massiv als bspw. ein gemauerter Erker. Die auf den Fotografien aufscheinende Spiegelwirkung des Glases gibt jedoch der Konstruktion optisch klar eine andere Wirkung als die zuvor bestehenden offenen Balkone. Insbesondere trägt die Spiegelung zum Eindruck der einheitlichen geschlossenen Konstruktion bei.

Der Beschwerdeführer bestreitet, dass von der vorgenommenen Verglasung eine relevante Glanzwirkung ausgehen könne. Bereits vorher habe eine Verglasung bestanden und zudem sei der Hof zur Nordseite orientiert.

Dem kann nicht gefolgt werden. Dem Situationsplan gemäss dem Grundstücksinformationssystem Grudis lässt sich entnehmen, dass sich die verglasten Balkone auf der Nordwestseite des Gebäudes befinden. Entsprechend kann eine Spiegelwirkung eintreten, wie sich auch der Fotodokumentation in den Akten entnehmen lässt. Die Spiegelwirkung ist grösser als beim vorhergehenden Zustand mit den offenen Balkonen, da nunmehr deutlich grössere Flächen verglast sind.

Demnach entstand mit der vorgenommenen Verglasung eine optische Veränderung, die – trotz der Durchsichtigkeit des Glases – deutlich wahrnehmbar ist. Für den anstossenden Nachbarn kann sich die erwähnte Spiegelwirkung nachteilig auswirken. Ob gestalterische Vorschriften in der Tat verletzt sind, ist nicht im vorliegenden Verfahren zu prüfen. Dies

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 1a N. 10.

¹⁰ Vorakten, pag. 11-16; Beschwerdebeilagen 1-2 und 4-8.

wird vielmehr Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sein. Entscheidend ist, dass mit dem Bauvorhaben wesentliche gestalterische Veränderungen vorgenommen wurden. Das Bauvorhaben zeitigt damit baurechtliche Folgen, die aufgrund öffentlicher oder nachbarlicher Interessen eine vorgängige Kontrolle als angezeigt erscheinen lassen. Nach dem Gesagten ist das Vorhaben demnach baubewilligungspflichtig.

3. Betroffene Schutzinteressen

a) Nach Ansicht des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz zu Unrecht berücksichtigt, dass sich in der Nachbarschaft ein denkmalgeschütztes Objekt befindet. Das geschützte Objekt sei nicht zusammen mit den Balkonen ersichtlich. Würden die Balkone stören, dann hätten sie bereits bei ihrer Erstellung nicht bewilligt werden dürfen; sie seien jedoch unbestrittenermassen bewilligt worden.

b) Die Vorinstanz stützt sich auf Art. 7 Abs. 2 BewD. Nach dieser Vorschrift sind Bauvorhaben, die insbesondere ein Ortsbildschutzgebiet oder ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betreffen, baubewilligungspflichtig. Dies gilt aufgrund des entsprechenden Vorbehalts in Art. 6 Abs. 1 BewD auch für Bauten, die ansonsten bewilligungsfrei wären. Massgebend ist im Verfahren um die Bewilligungspflicht lediglich, ob die fraglichen Schutzinteressen durch das Bauvorhaben betroffen sind. Ob eine Störung oder Beeinträchtigung vorliegt, ist hingegen eine Frage, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen ist.

c) Das Baugrundstück befindet sich im Ortsbildgestaltungsbereich von Interlaken. Nach Art. 511 GBR¹¹ bezwecken die Ortsbildgestaltungsbereiche die Erhaltung, die Gestaltung und die behutsame Erneuerung der für das Ortsbild prägenden Elemente, Merkmale und Strukturen. Im Gemeindebaureglement ist zu dieser Vorschrift ein Kommentar des Gemeinderates eingefügt. Nach diesem haben sich innerhalb von Ortsbildgestaltungsbereichen alle baulichen Massnahmen bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Materialisierung, Dach, Aussenräume etc.) gut ins Ortsbild und in die Umgebung einzufügen.

¹¹ Gemeindebaureglement der Einwohnergemeinde Interlaken vom 9. Juli 2009.

Die in Frage stehende Balkonverglasung, welche die äussere Gestaltung des Gebäudes verändert, betrifft demnach das Schutzinteresse des Ortsbildgestaltungsbereichs, in dem sich das Gebäude befindet. Das Vorhaben ist auch aus diesem Grund baubewilligungspflichtig. Damit erübrigt sich die Frage, ob sich die Bewilligungspflicht auch aus der Nähe zu einem Baudenkmal ergeben würde, obwohl sich die Balkone an der vom Baudenkmal abgewandten Gebäudeseite befinden.

4. Zusammenfassung und Kosten

a) Nach dem Gesagten hat die Verglasung der Balkone bau- bzw. umweltrechtlich relevante Auswirkungen, so dass sie nicht als bewilligungsfreies Unterhalten und Ändern im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD betrachtet werden kann. Zudem befindet sich das Gebäude im Ortsbildgestaltungsbereich der Gemeinde Interlaken, so dass die entsprechenden Schutzinteressen betroffen sind. Nach Art. 7 Abs. 2 BewD ist die Verglasung auch aus diesem Grund baubewilligungspflichtig.

Die Vorinstanz hat demnach zu Recht erkannt, dass die Verglasung der Balkone baubewilligungspflichtig ist. Dies ergibt sich aus der Prüfung und korrekten Anwendung der gesetzlichen Vorgaben und nicht, wie der Beschwerdeführer befürchtet, aus einer Rechtsanwendung nach dem Grundsatz "in dubio pro duriore". Entsprechend ist die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹²).

Der Beschwerdeführer hat zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht Parteikosten im Umfang von Fr. 3'901.50 geltend (Honorar Fr. 3'512.50, Auslagen Fr. 100.–, Mehrwertsteuer Fr. 289.–). Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der

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

Beschwerdeführer hat somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von Fr. 3'901.50 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Interlaken-Oberhasli vom 8. Mai 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'901.50 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Einwohnergemeinde Interlaken, Gemeinderat, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin

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 4 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