

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2015/79

Bern, 14. Oktober 2015

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher C._____

und



Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, 3792 Saanen

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen vom 12. Mai 2015 (2014-070; Ersatzbau mit Anbau)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 30. Juni 2014 bei der Gemeinde Saanen ein Baugesuch ein für einen eingeschossigen Ersatzbau für einen abgebrochenen Vorraum, ergänzt mit einem zweigeschossigen Anbau an der Nordseite des bestehenden Gebäudes auf Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. E._____ (F._____strasse 42). Die Parzelle liegt in der Dorfkernzone 1. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden

Einsprache. Mit Entscheid vom 12. Mai 2015 wies die Gemeinde Saanen die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 15. Juni 2015 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung der Baubewilligung vom 12. Mai 2015 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, um weitere Abklärungen zu treffen. Zur Begründung machen sie geltend, das Bauvorhaben bringe Immissionen und Beeinträchtigungen für die Belichtung und Entlüftung ihrer Liegenschaft mit sich und habe einen negativen Einfluss auf deren Nutzung. Das Baugrundstück sei ungenügend erschlossen. Die Einhaltung der Zweitwohnungsvorschriften sei zu prüfen. Schliesslich bezweifeln die Beschwerdeführenden, dass die Befreiung von der Parkplatzpflicht unter Einforderung einer Ersatzabgabe korrekt ist.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Der Beschwerdegegner beantragt sinngemäss die Abweisung der Beschwerde. Auch die Gemeinde Saanen ersucht in ihrer Stellungnahme um Abweisung der Beschwerde. Auf die Rechtsschriften wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Nach Angaben des Rechtsvertreters der Beschwerdeführenden führten diese mit dem Beschwerdegegner Vergleichsverhandlungen. Am 17. September 2015 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführenden mit, dass bezüglich des Zutritts zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden ein gerichtliches Verbot erlassen worden sei, welches der Beschwerdegegner anerkannt habe. Im Übrigen hätten sich die Parteien über die Bereinigung der Situation nicht einigen können.

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. Formelles

a) 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 Beschwerdeführenden sind Eigentümer der Parzelle Saanen Grundbuchblatt Nr. G._____ (F._____strasse 40), welche unmittelbar an die Bauparzelle angrenzt. Ihre Einsprache wurde im angefochtenen Entscheid abgewiesen. Sie sind durch den vor-instanzlichen Gesamtentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

b) Die Gemeinde Saanen hat ihre Stellungnahme erst nach Fristablauf eingereicht. Als Vorinstanz ist die Gemeinde Saanen notwendige Verfahrensbeteiligte und damit aufgrund ihres Gehörsanspruchs berechtigt, sich auch nach Ablauf der Frist für die Beschwerdeantwort zum Verfahren zu äussern. Ihre Eingabe ist daher zu beachten.

2. Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft

a) Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauvorhaben beeinträchtige ihre Liegenschaft. Insbesondere bringe es Immissionen und Beeinträchtigungen in der Belichtung und habe einen negativen Einfluss für die Nutzung der Liegenschaft der Beschwerdeführenden. Dieser Nachteil sei durch die Baubewilligungsbehörde nicht oder nur unzureichend geprüft worden. Küche und Bad der Beschwerdeführenden grenzten direkt an den vorgesehenen Neubau. Die Entlüftung dieser beiden Einheiten werde beeinträchtigt, was zu entsprechenden Schäden führe. Zudem werde das Tageslicht eingeschränkt.

b) Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid, dass das Projekt die gestalterischen Anforderungen einhalte. In der Dorfkernzone 1 gelte traufseitig die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise, die Gebäude könnten ohne

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

Zustimmung der Nachbarn aneinanderggebaut werden. Die bestehenden Gebäude seien bereits traufseitig teilweise zusammengebaut. Mit dem Bauvorhaben werde die maximale Gebäudehöhe deutlich unterschritten. Die Nachbarn hätten kein Recht auf Aussicht bzw. Tageslicht.

c) Die Gemeinde hat sich demnach mit den geltend gemachten Beeinträchtigungen der Nachbarliegenschaft auseinandergesetzt. Die Beschwerdeführenden gehen auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid nicht ein, sondern beschränken sich darauf, die fraglichen Nachteile (erneut) anzuführen. Eine Verletzung baurechtlicher Vorschriften wird nicht substantiiert geltend gemacht. Eine solche ist auch nicht ersichtlich. Die Rüge erweist sich damit als unbegründet.

3. Erschliessung

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden ist die Bauliegenschaft nicht genügend erschlossen. Es bestehe keine direkte Zufahrt. Die Bauarbeiten zur Realisierung des Projekts seien deshalb nicht möglich. Der Beschwerdegegner habe kein Benützungsrecht an der Liegenschaft der Beschwerdeführenden.

b) Nach dem angefochtenen Entscheid handelt es sich um ein privatrechtliches Problem. Trotz fehlendem Durchgangsrecht über die Parzelle der Beschwerdeführenden sei die Bauparzelle gestützt auf Art. 5 BauV³ genügend erschlossen. Die Gemeinde ergänzt in ihrer Stellungnahme, dass das Gebäude für die Blaulichtorganisationen gut erreichbar ist. Für die Bauphase benötige die Bauherrschaft allerdings einen Notweg nach Art. 694 ZGB⁴.

c) Auf der Bauparzelle befindet sich ein Gebäude, das mit dem Ersatz- und Anbau ergänzt, also nicht abgebrochen werden soll. Das bestehende Gebäude wird südseitig von der F. _____ strasse aus erschlossen. Der Ersatzbau und der Anbau werden gemäss den Plänen⁵ vom bestehenden Gebäude aus zugänglich sein. Damit ist die nach den

³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201).

⁵ Plan Grundrisse / Schnitte / Fassaden im Massstab 1:100 vom 25. Juni 2014, von der Gemeinde Saanen gestempelt am 12. Mai 2015, in den Vorakten der Gemeinde.

baurechtlichen Vorschriften notwendige Erschliessung gegeben; die bestehende Erschliessung genügt gemäss Art. 5 BauV.

d) Im Baubewilligungsverfahren ist die Erschliessung für die Nutzung des Baugrundstücks – also die Zugänglichkeit für die Bewohner – und die Erreichbarkeit für Feuerwehr und Sanität (Art. 7 BauG) zu prüfen. Diese sind vorliegend mit der bestehenden Erschliessungsanlage gegeben. Die Bauparzelle ist demnach genügend erschlossen.

Das Baugesuch umfasst keine nordseitige Zufahrtsanlage. Mit dem angefochtenen Entscheid wird keine Bewilligung für die nordseitige Zufahrt erteilt. Soweit der Bauherr für die Bautätigkeit auf eine nordseitige Zufahrt angewiesen ist, wird er diese ausserhalb des vorliegenden Bauverfahrens sicherstellen müssen. Denkbar ist auch, dass für die Bauarbeiten ein Helikopter eingesetzt wird. Diesfalls sind die entsprechenden Auflagen der Gemeinde im angefochtenen Entscheid zu beachten.

4. Zweitwohnungsgesetz

a) Die Gemeinde hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass die vorbestehende Wohnung als Zweitwohnung genutzt werde und daher die gemäss Bauvorhaben zu erstellende zusätzliche Zweizimmerwohnung bzw. die neue Wohnfläche als Erstwohnung genutzt werden müsse. Sie hat eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch verfügt. In ihrer Stellungnahme bekräftigt sie, dass sie die korrekte Nutzung überwachen wird. Die Beschwerdeführenden beantragen die Überprüfung, ob damit den gesetzlichen und verordnungsmässigen Vorgaben Genüge getan werde.

b) Die Gemeinde hat die Anwendbarkeit der Zweitwohnungsgesetzgebung geprüft und bejaht und als Konsequenz die Erstwohnungsnutzung verfügt. Es ist nicht ersichtlich und wird auch nicht substantiiert behauptet, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung unvollständig oder fehlerhaft angewendet worden wäre. Der angefochtene Entscheid ist daher in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

5. Parkplätze

a) Die Beschwerdeführenden bezweifeln, dass es korrekt war, im angefochtenen Entscheid auf die Erstellung von Parkplätzen zu verzichten und lediglich eine Ersatzabgabe zu verlangen. Sie befürchten, dass ihre Liegenschaft zum Parkieren in Anspruch genommen wird.

b) Gemäss dem angefochtenen Entscheid sind nach Art. 51 BauV zwei Parkplätze erforderlich bzw. es müsste für die Wohnraumerweiterung mindestens ein neuer Parkplatz ausgewiesen werden. Da im Baugesuch keine Parkplätze nachgewiesen werden konnten, hat die Gemeinde einen Ersatzbeitrag von Fr. 6'000.– verfügt.

c) Da das Grundstück von Süden bzw. von der F. _____ strasse her erschlossen wird, müsste sich der Parkplatz auf dieser Seite befinden. Dort herrschen beengte Verhältnisse; zudem sind die gestalterischen Vorschriften zu beachten. Das Gesuch um Befreiung von der Parkplatzpflicht⁶ wurde insbesondere auch mit der Lage in der Dorfkernzone begründet; zudem befinde sich ein Parkhaus in unmittelbarer Nähe.

Die Befreiung von der Parkplatzpflicht ist nach Art. 55 Abs. 1 BauV möglich, wenn der Bauherr die erforderlichen Parkplätze aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen (topographische Verhältnisse, Schutz der Landschaft oder des Ortsbildes, unzulässige Inanspruchnahme von Innenhöfen oder Vorgärten, Notwendigkeit der Verkehrsberuhigung) weder auf dem Baugrundstück noch im Umkreis von 300 m bereitzustellen vermag. Im angefochtenen Entscheid wird stillschweigend angenommen, dass diese Voraussetzungen gegeben sind. Dies ist aufgrund der Gegebenheiten nicht zu beanstanden.

Nach Art. 56 BauV kann die Gemeinde für den Verzicht auf die Parkplatzpflicht in ihrem Reglement die Erhebung einer Ersatzabgabe vorsehen. Die Gemeinde stützt sich auf ihr Parkplatzreglement⁷, welches sie mit Eingabe vom 1. September 2015 zu den Akten gereicht hat. Dieses sieht in Art. 13 f. vor, dass der Bauherr von der Parkplatzpflicht befreit werden kann und dafür der Gemeinde eine Ersatzabgabe zu entrichten hat, wenn rechtliche oder tatsächliche Hindernisse der Erfüllung der Parkplatzpflicht entgegenstehen. Damit liegt eine gesetzliche Grundlage für den Verzicht auf die Erstellung von Parkplätzen unter Erhebung einer Ersatzabgabe vor.

⁶ Vorakten, pag. 11.

⁷ Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Saanen vom 22. Mai 1992, Änderung vom 1. Juli 1999.

Die Befreiung von der Parkplatzpflicht berechtigt den Beschwerdegegner nicht, auf der Liegenschaft der Beschwerdeführenden zu parkieren. Gegen allfälliges unbefugtes Parkieren stehen den Beschwerdeführenden rechtliche Möglichkeiten offen. Diese können jedoch nicht Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens sein. Die entsprechende Befürchtung der Beschwerdeführenden kann im vorliegenden Verfahren daher nicht zum Streitgegenstand erhoben werden.

6. Kosten

a) Nach dem Gesagten erweisen sich die Rügen als unbegründet und die Beschwerde ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁸).

b) Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Der Beschwerdegegner ist im vorliegenden Verfahren nicht gültig vertreten und hat daher keinen Anspruch auf entsprechenden Parteikostenersatz.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Saanen vom 12. Mai 2015 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

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

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C._____, eingeschrieben
- Herrn D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Saanen, Bauverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Obersimmental-Saanen, zur Kenntnis

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin