

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2016/82

Bern, 13. September 2016

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

alle vertreten durch Herrn Fürsprecher C. _____

und



D. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Postfach 175, 3380 Wangen an der Aare

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Madiswil, Gemeindeverwaltung, 4934 Madiswil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 19. Mai 2016
(BBEW 18/2016; Neubau von 4 Einfamilienhäusern)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 4. Januar bzw. 5. Februar 2016 bei der Gemeinde Madiswil ein Baugesuch ein für den Neubau von vier Einfamilienhäusern mit Technikraum und Autounterstand sowie Wärmepumpenheizung mit Aussengerät auf Parzelle Madiswil Grundbuchblatt Nr. F._____. Bezüglich der Gestaltung berief sie sich auf Art. 75 BauG¹, wonach bei gemeinsamer Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen unter bestimmten Voraussetzungen frei bestimmt werden können. Die Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. G._____ erteilten ein Näherbaurecht für die Technikräume und Aussengeräte zur Wärmepumpenheizung.² Die Parzelle liegt in der Dorfzone D2. Das Bauvorhaben wurde am 18. und am 25. Februar 2016 unter Hinweis auf die Beanspruchung von Art. 75 BauG sowie auf das Ausnahmegesuch bezüglich Strassenabstand publiziert.

Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden Einsprache. Sie machten unter anderem geltend, dass gemäss den Plänen die Erschliessung der Neubauten über die private Strassenparzelle Nr. H._____ erfolgen solle, an der auch die Beschwerdeführenden Miteigentum hätten. Es fehle aber an einer Einigung der Miteigentümer über die Erstellung der Zufahrtsstrasse. Das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden forderte die Beschwerdegegnerin und den Projektverfasser mit Verfügung vom 29. März 2016 auf zu belegen, dass die Erschliessung über die Strassenparzelle Nr. H._____ sichergestellt sei.³ Der Projektverfasser I._____ hielt in einer Stellungnahme vom 11. April 2016 fest, durch das Bauvorhaben werde die bestehende Zufahrtsstrasse saniert und die Ein- und Ausfahrt nach den Vorschriften des Strasseninspektorates und der VSS-Normen verbreitert.⁴ Er reichte zudem eine öffentliche Urkunde vom 2. Dezember 2010 ein, aus der die im Grundbuch zulasten der Parzelle Nr. H._____ angemerkte Nutzungs- und Verwaltungsordnung hervorgeht.

Mit Gesamtbauentscheid vom 19. Mai 2016 erteilte das Regierungsstatthalteramt Ob- und Nidwalden die Gesamtbaubewilligung. Die Einsprache wies es ab.

¹ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

² Vorakten, pag. 46

³ Vorakten, pag. 87

⁴ Vorakten, pag. 89

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 20. Juni 2016 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Gesamtbauentscheides vom 19. Mai 2016 und die Erteilung des Bauabschlags. Eventuell sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zu neuer Entscheidung zurückzuweisen, verbunden mit der Auflage, dass eine genügende Erschliessungsvereinbarung mit den Miteigentümern der Strassenparzelle Nr. H. _____ beigebracht werden muss.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet⁵, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Auf die Ausführungen in den Rechtsschriften wird, soweit sie für den Entscheid wesentlich sind, im Rahmen der Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG⁶. 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 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtbauentscheid zuständig. 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). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache im angefochtenen Entscheid abgewiesen wurde, sind als Nachbarn durch den vorinstanzlichen Gesamtbauentscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

⁵ 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)

⁶ Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

2. Erschliessung; Baugesuchsunterlagen

a) Nach Ansicht der Beschwerdeführenden ist die genügende Erschliessung des Baugrundstücks nicht sichergestellt. Die Pläne sähen eine Erschliessung der Neubauten über den Zufahrtsweg auf Parzelle Nr. H._____ vor. Mit den Miteigentümern sei jedoch keine entsprechende Vereinbarung getroffen worden. Es fehle daher an einer privatrechtlichen Regelung gemäss Art. 75 Abs. 2 Bst. d BauG.

b) Nach Art. 7 Abs. 1 BauG dürfen Bauvorhaben nur bewilligt werden, wenn sichergestellt ist, dass das Baugrundstück auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage, wenn nötig bereits bei Baubeginn, genügend erschlossen sein wird. Eine genügende Erschliessung setzt insbesondere voraus, dass eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten oder Anlagen heranzführt und diese für Feuerwehr und Sanität gut erreichbar sind.⁷ Die Zufahrtsstrasse muss den Beanspruchungen gewachsen sein, die sich aus der Nutzung des Baugrundstücks und der weiteren Grundstücke ergeben können, denen sie dienen soll. Führt eine private Zufahrtsstrasse über fremden Grund, muss das Recht zu ihrer Erstellung und Erhaltung vor dem Bauentscheid verbindlich vereinbart worden sein.⁸ Fremder Grund liegt vor, wenn am Baubewilligungsverfahren nicht beteiligte Dritte am Grund, über den die Zufahrtsstrasse führt, Eigentumsrechte haben. Steht die Zufahrtsstrasse im Miteigentum mehrerer Berechtigter, muss demnach eine entsprechende Regelung mit denjenigen Miteigentümern getroffen worden sein, die am Baubewilligungsverfahren nicht beteiligt sind.

c) Der Situationsplan⁹ und der Plan Erdgeschoss mit Umgebung¹⁰ sehen bauliche Massnahmen an der Zufahrtsstrasse vor. Diese soll im vorderen Bereich auf 5 Meter und im hinteren Bereich auf 3 Meter verbreitert werden, so dass sie seitlich über die Parzelle Nr. H._____ hinausragt und teilweise auf der Parzelle Nr. F._____ zu liegen kommt. Auch in ihrer Stellungnahme vom 11. April 2016 hat die Beschwerdegegnerin, vertreten durch den Projektverfasser, festgehalten, dass das Bauvorhaben den Ausbau und die Erweiterung der Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. H._____ vorsehe. Die

⁷ Art. 7 Abs. 2 Bst. a BauG

⁸ Art. 4 Abs. 1 Bst. c Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

⁹ Kopie von Grundbuchplan 1168 vom 8. Februar 2016, Massstab 1:500, vom Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau gestempelt am 19. Mai 2016

¹⁰ Plan Erdgeschoss mit Umgebung vom 15. Dezember 2015, Massstab 1:100, vom Regierungsstatthalteramt Ob- und Nid- u. Aargau gestempelt am 19. Mai 2016

baulichen Massnahmen an der Zufahrtsstrasse werden im Baugesuch jedoch nicht umschrieben. Die Parzelle Nr. H._____ wird im Plan "Erdgeschoss und Umgebung" einbezogen, ist im Baugesuch aber nicht als Baugrundstück angeführt. Das Baugesuch ist demnach unklar, da nicht eindeutig ersichtlich ist, ob es sich auch auf Parzelle Nr. H._____ bezieht oder nicht. Soweit letzteres der Fall ist, wäre es unvollständig, denn die baulichen Massnahmen an der Zufahrtsstrasse werden im Baugesuch nicht umschrieben¹¹ und die Unterschrift der Miteigentümer von Parzelle Nr. H._____ fehlt¹². Zudem wurde in der Baupublikation der Einbezug von Parzelle Nr. H._____ nicht erwähnt¹³.

Nach Art. 18 Abs. 1 BewD hätte die Vorinstanz das unklare Baugesuch zur Verbesserung zurückweisen müssen. Der angefochtene Entscheid ist widersprüchlich, da er Parzelle Nr. H._____ nicht als Baugrundstück anführt und in den Erwägungen auf die bestehende Zufahrtsstrasse Bezug nimmt, jedoch auf die gestempelten Pläne verweist, welche eine Verbreiterung der Zufahrtsstrasse vorsehen. Es ist demnach unklar, ob auch bauliche Massnahmen auf Parzelle Nr. H._____ (Ausbau der Zufahrtsstrasse) von der Baubewilligung umfasst werden oder nicht.

d) Eine materielle Beurteilung durch die BVE ist aufgrund der vorhandenen, widersprüchlichen Baugesuchsunterlagen nicht möglich. Die Sache ist daher zur Klärung der offenen Fragen und zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird abzuklären haben, ob das Baugesuch auch einen Ausbau der Zufahrtsstrasse bzw. bauliche Massnahmen auf der Parzelle Nr. H._____ zum Gegenstand hat. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre zu prüfen, ob die bestehende Erschliessungsstrasse genügt.¹⁴ Stellt sich hingegen heraus, dass auch bauliche Massnahmen auf der Parzelle Nr. H._____ Gegenstand des Baugesuchs sind, müssen die entsprechenden formellen Mängel behoben werden (Umschreibung bzw. Darstellung der baulichen Massnahmen an der Zufahrtsstrasse im Baugesuch, Unterschrift der Miteigentümer von Parzelle Nr. H._____ auf dem Baugesuch, Publikation unter

¹¹ Art. 11 Abs. 1 Bst. d Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹² Art. 10 Abs. 2 BewD

¹³ Art. 26 Abs. 3 Bst. d BewD; Vorakten, pag. 72

¹⁴ Art. 5 ff. BauV

Erwähnung auch der Parzelle Nr. H. _____). Unter Einbezug der ergänzten Angaben und Unterlagen ist das Bauvorhaben sodann erneut materiell zu beurteilen.

3. Schlussfolgerung und Kosten

a) Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramts Oberaargau vom 19. Mai 2016 ist aufzuheben und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Rahmen ihrer neuen Entscheidung wird die Vorinstanz auch die erstinstanzlichen Kosten neu festsetzen und verlegen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'600.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵).

c) Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführenden die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Parteivertreter der Beschwerdeführenden macht Kosten in Höhe von Fr. 1'338.90 (Honorar Fr. 1'200.–, Auslagen Fr. 39.70, Mehrwertsteuer Fr. 99.20) geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit den Beschwerdeführenden die Parteikosten von Fr. 1'338.90 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau vom 19. Mai 2016 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens und zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.– werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

¹⁵ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

3. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführenden die Parteikosten im Betrag von Fr. 1'338.90 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher C. _____, eingeschrieben
- D. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Ob- und Niderrhein, A-Post
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Madiswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin