

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2017/136

Bern, 6. Dezember 2017

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.** _____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.** _____
Beschwerdeführerin 2

und



C. _____
Beschwerdegegnerin

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung,
Kreuzstrasse 1, 3655 Sigriswil

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 9. Oktober 2017
(bbew 213/2016; Aufstockung D. _____, Zwischenverfügung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 20. Dezember 2016 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für die Umnutzung und die Aufstockung des bestehenden Hotelgebäudes zu einer Physiotherapiepraxis und zu Wohnungen auf Parzelle Sigriswil

Grundbuchblatt Nr. F._____. Gegen das Bauvorhaben erhoben die Beschwerdeführenden am 24. Februar 2017 Einsprache. Mit Zwischenverfügung vom 9. Oktober 2017 trat das Regierungsstatthalteramt Thun auf die Einsprache der Beschwerdeführenden nicht ein.

2. Gegen diese Zwischenverfügung reichten die Beschwerdeführenden am 19. Oktober 2017 (Postaufgabe: 20. Oktober 2017) Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen sinngemäss, auf ihre Einsprache sei einzutreten.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 26. Oktober 2017 und das Regierungsstatthalteramt Thun in seiner Beschwerdevernehmlassung vom 26. Oktober 2017 beantragen die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Sigriswil beantragt in ihrer Stellungnahme vom 15. November 2017 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

a) Für die beschwerdeführenden Einsprecher handelt es sich bei der Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 9. Oktober 2017, wonach auf ihre Einsprache nicht eingetreten wird, um eine instanzabschliessende Endverfügung. Diese können sie wie den

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)

Bauentscheid selbst innert 30 Tagen mit Baubeschwerde bei der BVE anfechten (Art. 40 Abs. 1 BauG²).³ Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Im Streit um die eigene Verfahrenslegitimation ist eine Person, die sich am Verfahren beteiligen will, Partei und als Adressatin einer Nichteintretensverfügung formell beschwert. Sie ist damit zur Anfechtung dieser Verfügung befugt, unbesehen darum, ob sie in der Sache selber, d.h. im Streit um den Anspruch auf Verfahrensbeteiligung, Erfolg haben wird.⁴ Die Beschwerdeführenden sind demzufolge zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2. Einsprachelegitimation

a) Die Vorinstanz hat das Nichteintreten auf die Einsprache der Beschwerdeführenden damit begründet, dass bei ihnen keine besondere Betroffenheit bestehe. Die Beschwerdeführenden stünden nicht als unmittelbare Nachbarn des Baugrundstücks in einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache, insbesondere begründe die Beeinträchtigung ihrer Aussicht keine Einsprachelegitimation.

Die Beschwerdeführenden machen in ihrer Beschwerde geltend, sie seien trotzdem legitimiert, wenn sie feststellen würden, dass Baureglementsbestimmungen nicht korrekt berücksichtigt würden. Sie hätten ein schutzwürdiges Interesse an der Einhaltung des geltenden Baureglements. Durch die Verletzung der Vorschriften zur zulässigen Gebäudehöhe werde ein Präzedenzfall geschaffen, den auch andere Grundstücksbesitzer in der Kernzone von Gunten künftig in Anspruch nehmen könnten. Dadurch werde das Dorfbild verändert und die dahinter liegenden Liegenschaften entwertet.

Die übrigen Verfahrensbeteiligten machen geltend, bei der Einsprache der Beschwerdeführenden handle es sich um eine unzulässige Popularbeschwerde. Die Parzelle der Beschwerdeführenden sei keine Nachbarparzelle der Bauparzelle. Daher seien die Beschwerdeführenden vom Bauvorhaben nicht mehr als jedermann betroffen.

² Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

³ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 14 und Art. 61 N. 2

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 65 N. 6.

b) 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. Diese Anforderungen grenzen die Beschwerden betroffener Drittpersonen von der unzulässigen Populärbeschwerde ab.

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. Der Kreis der betroffenen Nachbarschaft kann aber nicht allgemein festgelegt werden, sondern muss im Einzelfall nach den konkreten Verhältnissen bestimmt werden. Die Nachbarschaft reicht so weit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Eine weite Umschreibung des Kreises der beschwerdeberechtigten Nachbarschaft kann sich daher dort rechtfertigen, wo von einer Baute besonders starke Emissionen ausgehen. Die mögliche Störung muss aber deutlich wahrnehmbar sein und objektiv betrachtet als Nachteil empfunden werden. In der Regel zu bejahen ist die Einsprachebefugnis des Nachbarn, wenn dessen Liegenschaft unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Es wird darauf verzichtet, auf bestimmte feste Werte abzustellen. Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Nachbarn 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 räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit.⁵

c) Die kleinste Distanz zwischen der Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. G._____, an denen die Beschwerdeführenden Stockwerkeigentum besitzen, und der Bauparzelle beträgt rund 60 m. Die Hauptgebäude auf den beiden Parzellen liegen rund 100 m voneinander entfernt. Zwischen den beiden Parzellen liegen in dieser Reihenfolge die H.____strasse, die Parzelle Nr. I._____ mit dem Wohnhaus H.____strasse 4, die Parzelle Nr. J._____ mit dem Wohn- und Geschäftshaus K.____strasse 5, die K._____ sowie der L._____bach.

⁵ Vgl. dazu Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35–35c N. 16 bis 17a, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

Rein aufgrund der Distanz scheint somit ein Grenzfall vorzuliegen. Die beiden Gebäude liegen rund 100 m voneinander entfernt, was gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung in etwa dem Abstand entspricht, bis zu dem in der Regel eine Legitimation bejaht werden kann. Allerdings setzt diese Rechtsprechung eine wahrnehmbare Nachbarschaft voraus, was insbesondere dann der Fall ist, wenn zwischen zwei Gebäuden offenes Gelände oder allenfalls ein Verkehrsträger liegt. Dem ist hier nicht so, zwischen den beiden Gebäuden liegen zwei Strassen, zwei andere Gebäude und ein Bach. Die beiden Parzellen liegen somit lediglich in einer gewissen räumlichen Nähe, welche aufgrund der trennenden Gegebenheiten keine besondere Beziehungsnähe zum Streitgegenstand zu begründen vermag. Ob vom Gebäude der Beschwerdeführenden Sichtkontakt zum Bauvorhaben besteht, ist nicht bekannt. Wenn überhaupt, ist das Bauvorhaben von der Liegenschaft der Beschwerdeführenden jedenfalls nur sehr beschränkt sichtbar. Dementsprechend beeinträchtigt das Bauvorhaben auch die Aussicht der Beschwerdeführenden, wenn überhaupt, nur marginal. Vom Bauvorhaben gehen schliesslich auch keine besonders starken Emissionen aus, die eine weite Umschreibung des Kreises der beschwerdeberechtigten Nachbarschaft rechtfertigen würde. Demzufolge liegt bei den Beschwerdeführenden keine besondere Betroffenheit vor, sie sind durch das Bauvorhaben nicht in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen.

Die Beschwerdeführenden begründen ihre Legitimation in ihrer Beschwerde denn auch lediglich mit allgemeinen Interessen, insbesondere dem Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften. Inwiefern eine besondere Beziehungsnähe bestehen würde, legen sie nicht dar. Die Beschwerde erweist sich demzufolge in diesem Punkt als unbegründet. Die Vorinstanz ist zu Recht nicht auf die Einsprache eingetreten.

d) Anfechtungsobjekt ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen.⁶ Angefochten ist eine Zwischenverfügung mit einem Nichteintretensentscheid. Streitgegenstand ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren somit nur die Frage der Einsprachelegitimation der Beschwerdeführenden. Soweit sich die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde inhaltlich zum Bauvorhaben äussern und entsprechende Anträge stellen, kann daher nicht darauf eingetreten werden. Dies liegt ausserhalb des Streitgegenstands.

⁶ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8

Demzufolge wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die angefochtene Zwischenverfügung wird bestätigt.

3. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG⁷). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 600.-- (Art. 103 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 GebV⁸). Parteikosten im Sinne des Gesetzes sind keine entstanden (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Demzufolge werden keine Parteikosten gesprochen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Zwischenverfügung des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 9. Oktober 2017 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben

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

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

- C. _____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, inklusive den amtlichen Baubewilligungsakten
bbew 213/2016, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung,
eingeschrieben

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

Barbara Egger-Jenzer
Regierungsrätin