

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/123

Bern, 5. November 2018

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Fürsprecher B._____

und



Herrn **C.**_____
Beschwerdegegner 1

 Frau **D.**_____
Beschwerdegegnerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung,
Spillstattstrasse 2, Postfach 104, 3818 Grindelwald

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald vom
3. August 2018 (Bau Nr. 3179 / 2017; Umbau Wohnung UG, Einbau Fenstertüren)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerschaft reichte am 14. Dezember 2017 bei der Gemeinde Grindelwald ein Baugesuch datiert vom 31. Oktober 2017 ein für den Umbau und die Sanierung ihrer Ferienwohnung (Stockwerkeigentum) im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses am F._____weg Nr. 176 auf Parzelle Grindelwald Grundbuchblatt Nr. G._____. Unter anderem sollen in der Ost- und Südfassade neue Fenstertüren eingebaut werden. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und befindet sich in einem Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet) für Rutschungen. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen der Beschwerdeführer, Stockwerkeigentümer einer Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses, Einsprache und Rechtsverwahrung. Mit Entscheid vom 3. August 2018 erteilte die Gemeinde Grindelwald die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 3. September 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung des Entscheids vom 3. August 2018 und die Erteilung des Bauabschlages, eventuell die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neuurteilung. Er macht insbesondere geltend, der aktueller Statik- bzw. Stabilitätsnachweis sei ungenügend. Zudem fehle die Zustimmung der Stockwerkeigentümerschaft zum Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft.

3. In ihrer Beschwerdeantwort vom 1. Oktober 2018 beantragt die Beschwerdegegnerschaft die Abweisung der Beschwerde. Das geplante Umbauprojekt habe keinen Einfluss auf die Statik des Mehrfamilienhauses. Die schriftliche Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die auch die Mehrheit aller Anteile vertrete, liege vor.

In ihrer Stellungnahme vom 28. September 2018 beantragt die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, gab den Beteiligten Gelegenheit, allfällige Schlussbemerkungen einzureichen. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Baumentscheide 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.

b) Der Beschwerdeführer hat sich zulässigerweise als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren beteiligt (Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Er ist deshalb zur Beschwerde befugt (Art. 40 Abs. 2 BauG).

c) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG³). Die BVE tritt daher auf die Beschwerde ein.

2. Zustimmung der Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, es fehle eine rechtlich gültige Zustimmung der Stockwerkeigentümer zum Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft. Die geplanten baulichen Massnahmen (neue Fenstertüren mit Eingriffen in der Fassade, Entfernen von tragenden Wänden, neues Tragsystem) würden nicht nur die im Sonderrecht stehende Eigentumswohnung, sondern auch gemeinschaftliche Teile des Gebäudes betreffen. Letztere dürften nicht ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft geändert werden.

¹ Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (Organisationsverordnung BVE, OrV BVE; BSG 152.221.191)

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

Die Stockwerkeigentümer hätten den verschiedenen Eingriffen in die gemeinschaftlichen Teile nicht in rechtlich gültiger Form zugestimmt. Es gebe keinen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft, der mit dem erforderlichen Quorum getroffen worden sei. Die Zustimmungserklärungen einiger Stockwerkeigentümer könnten einen formellen Beschluss nicht ersetzen. Im heutigen Zeitpunkt sei die Beschwerdegegnerschaft nicht berechtigt, das Bauvorhaben auszuführen, soweit es gemeinschaftliche Teile betreffe. Das Bauvorhaben sehe zudem verschiedene Eingriffe in der Garage vor. Diese stehe im je hälftigen Miteigentum des Beschwerdeführers und des Beschwerdegegners. 1. Mangels Zustimmung des Beschwerdeführers könne dieses Bauvorhaben nicht realisiert werden. Deshalb sei auf das Baugesuch nicht einzutreten.

b) Gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD⁴ ist das Baugesuch bei Bauten auf fremdem Boden auch von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen. Diese Vorschrift will vermeiden, dass sich die Baubewilligungsbehörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können, weil ihnen der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin nicht zustimmt. Sie zielt darauf ab, unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden, bezweckt aber nicht, umstrittene private Rechte, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, im Baubewilligungsverfahren statt im dafür vorgesehenen Zivilprozess zu überprüfen. Auf die Mitunterzeichnung durch den Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin kann verzichtet werden, wenn die gesuchstellende Person ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs hat. Kein schutzwürdiges Interesse an der Durchführung des Verfahrens liegt vor, wenn dessen Ergebnis von vornherein ohne Belang ist, weil ein fremdrechtliches Hindernis das Bauvorhaben offensichtlich verhindert oder die Realisierung des Bauvorhabens mangels Zustimmung der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers völlig ungewiss ist. Anders verhält es sich, wenn bloss unklar ist, dass bzw. ob einem Vorhaben ein fremdrechtliches Hindernis entgegensteht. In diesem Fall ginge es nicht an, der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller allein wegen der fehlenden Parteierklärung das Rechtsschutzinteresse abzusprechen.⁵ Die Baubewilligungsbehörden haben deshalb das schutzwürdige Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nur in eindeutigen Fällen zu verneinen. Ist dagegen lediglich unklar, ob einem Bauvorhaben ein

⁴ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁵ BVR 2005 S. 130 E. 3.1 mit Hinweisen; VGE 2017/215 vom 12. April 2018 E. 3.3; Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Band I, 4. Aufl. 2013, Art. 34 N. 10; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2014 S. 61 ff., 72 ff.

zivilrechtliches Hindernis entgegensteht, ginge es nach verwaltungsgerichtlicher Praxis nicht an, der Bauherrschaft allein wegen der fehlenden Zustimmung nach Art. 10 Abs. 2 BewD das Rechtsschutzinteresse abzusprechen.⁶

c) Da ein Stockwerkeigentümer gegen das Vorhaben opponiert, ist zu prüfen, ob die zivilrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht bloss unklar, sondern mit grösserer Wahrscheinlichkeit als nicht gegeben erscheint.⁷ Stockwerkeigentum ist eine besondere Form des Miteigentums. Die einzelnen Miteigentümerinnen und -eigentümer haben dabei das Sonderrecht, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (vgl. Art. 712a Abs. 1 ZGB⁸). Gegenstand des Sonderrechts können einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können (Art. 712b Abs. 1 ZGB). Will eine Bauherrschaft ein Bauvorhaben ausführen, das nur ihr Sonderrecht betrifft, benötigt sie deshalb keine unterschriftliche Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer bzw. der Stockwerkeigentümergeinschaft auf dem Baugesuchsformular.⁹ Betrifft das Bauvorhaben jedoch Bauteile, die nicht zu Sonderrecht zugeschrieben werden können, wie beispielsweise Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (vgl. Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB), sind die Bestimmungen über das Miteigentum zu beachten (vgl. Art. 712g Abs. 1 ZGB). Danach können notwendige bauliche Massnahmen mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümerinnen und Miteigentümer ausgeführt werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem einzelnen vorgenommen werden dürfen (vgl. Art. 647c ZGB). Nützliche bauliche Massnahmen bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümerinnen und -eigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt (vgl. Art. 647d ZGB). Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit

⁶ Siehe zum Ganzen BVR 2005 S. 130 E. 3.1; VGE 2017/215 vom 12. April 2018 E. 3.5; VGE 2012/262 vom 8.11.2013 E. 1.2.1; VGE 2014/176 vom 10.2.2015 E. 3.1; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2014, S. 71 ff.; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 10

⁷ BVR 2005 S. 130 E. 3.2

⁸ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210)

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 10, mit Hinweis auf BVR 2005 S. 130 E. 3.1)

Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, angeordnet, so können sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Miteigentümers ausgeführt werden, sofern dieser durch sie in seinem Nutzungs- und Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird, und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen (Art. 647e Abs. 2 ZGB). Diese gesetzliche Zuständigkeitsordnung kann durch das Stockwerkeigentümerreglement geändert werden.

d) Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben nicht nur das Sonderrecht der Beschwerdegegnerschaft betrifft, da es auch Auswirkungen auf tragende Wände und die Fassadengestaltung hat. Da die geplanten baulichen Massnahmen im ausschliesslichen Individualinteresse der Beschwerdegegnerschaft stehen, sind sie aus der Optik der Gemeinschaft als luxuriös im Sinn von Art. 647 ZGB anzusehen.¹⁰ Es ist deshalb unter Beizug des Reglements für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer des Mehrfamilienhauses "H._____" (nachfolgend Reglement) zu prüfen, ob die zivilrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens völlig ungewiss oder lediglich unklar ist. Gemäss Reglement ist das Baugrundstück in neun Stockwerkeinheiten aufgeteilt. Der Beschwerdeführer ist Eigentümer einer Einheit mit einer Wertquote von 137/1000 (Grundstück G._____-3) und der Beschwerdegegner 1 ist Eigentümer einer Einheit mit einer Wertquote von 173/1000 (Grundstück G._____-1). Eine Einheit umfasst die Doppelgarage im Erdgeschoss mit einer Wertquote von 20/1000 (Grundstück G._____-9); diese ist dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner 1 bzw. deren Stockwerkeinheiten je zur Hälfte zugeteilt. Die Beschwerdegegnerschaft sowie die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer, die dem Bauvorhaben im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens ausdrücklich zugestimmt haben, haben insgesamt fünf Stimmen und vertreten eine Wertquote von 651/1000. Anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 11. Oktober 2018 wurde zudem ein förmlicher Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Bauvorhaben mit dem gleichen Resultat gefasst. Es liegt somit ein qualifiziertes Mehr vor. Da sich die Beschwerdegegnerschaft bereit erklärt hat, die übrigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer für allfällige Beeinträchtigungen während der Bauzeit zu entschädigen und sämtliche Kosten für das Bauvorhaben zu übernehmen, dürften wohl die Voraussetzungen

¹⁰ Vgl. dazu BGE 141 III 357 E. 3.3, mit Hinweisen

von Art. 647e Abs. 2 ZGB bzw. gemäss § 26 Ziff. 2 des Reglements erfüllt sein. Daraus folgt, dass die zivilrechtliche Zulässigkeit nicht völlig ungewiss ist. Die fremdrechtlichen Verhältnisse sind somit – wenn überhaupt – höchstens unklar. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nach einer vorfrageweisen Prüfung zum Schluss kam, dem Vorhaben stünden keine zivilrechtlichen Hindernisse entgegen, und auf das Baugesuch eintrat.

3. Statik

a) Der Beschwerdeführer macht geltend, es seien erhebliche Eingriffe in die Strukturen und somit in die Statik des Gebäudes nötig. Das Chalet "H._____" befinde sich in einem blauen Gefahrengbiet für Rutschungen. Der Bericht der I._____. AG vom 17. März 2017 und der Fachbericht der Abteilung Naturgefahren vom 22. März 2018, auf die sich die Vorinstanz stütze, würden den neusten Entwicklungen und Erkenntnissen zur Verkipfung nicht Rechnung tragen. Beide würden die seit der ersten Messung im Jahr 2015 weiter fortgeschrittene Verkipfung und auch die künftigen Setzbewegungen nicht berücksichtigen und könnten daher keinen aktuellen Nachweis für die Stabilität und die Statik des Gebäudes erbringen. Die J._____. AG empfehle in ihrer Aktennotiz vom 30. August 2018, die Statik des Gebäudes und allfällige Sanierungsmassnahmen prüfen zu lassen. Dies zeige, dass mehr als nur berechtigte Zweifel an der Sicherheit des Gebäudes bestehen würden und daher Eingriffe in die Statik und Substanz ohne aktuellen Statiknachweis nicht zulässig seien, da die Sicherheit des Gebäudes und somit von Mensch und Umwelt in Frage stehen würden. Aus diesen Gründen rechtfertige es sich, den Bauabschlag zu erteilen bzw. die Sache zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegnerschaft bringt demgegenüber vor, beim Bauvorhaben handle es sich um ein kleinräumiges Umbauprojekt, zumal die umzubauende Wohnung im östlichen Teil des Gebäudes vom grösseren westlichen Teil baulich abgegrenzt sei. Anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung vom 18. Januar 2016 habe die Firma J._____ das Ergebnis ihrer geotechnischen Analyse vorgestellt. Die zuständige Geologin habe dabei klar festgestellt, dass das geplante Umbauprojekt keinen Einfluss auf die Statik der Liegenschaft habe. Auch gemäss statischem Bericht der I._____. AG vom 17. März 2017 habe das Projekt keinen Einfluss auf die Gesamtstabilität des

Hauptgebäudes. Es treffe nicht zu, dass der neue Bericht der J._____ AG neue Tatsachen zur Rutschung und Verkipfung des Gebäudes festhalte, die im Zeitpunkt des Berichts und der statischen Berechnung durch die I._____ AG nicht bekannt gewesen und entsprechend beim Bauentscheid nicht berücksichtigt worden seien. Es sei allgemein bekannt und werde auch im Bauentscheid entsprechend festgehalten, dass sich das Baugrundstück in einem blauen Gefahrengebiet für Rutschungen befinde. Der Bericht der I._____ AG halte fest, dass sich das Gebäude "H._____" in den letzten 50 Jahren als Gesamtes um circa 10 cm gegen Süden verkippt habe. Obwohl das Untergeschoss des Gebäudes nicht als steifer Kasten konstruiert sei, könnten die Bewegungen in den eng angebrachten Fundationsriegeln relativ gut durch die Gebäudestruktur aufgenommen werden. Die Rutschbewegungen würden keine unmittelbare Gefährdung des Mehrfamilienhauses darstellen. Im aktuellen Bericht der Firma J._____ werde von einer Verkipprungsrate des Gebäudes in Richtung Südosten von insgesamt 5 mm/Jahr ausgegangen. Die Garage weise eine Verkipprungsrate von rund 2 mm in Richtung Osten aus. Diese Messungen würden den Erwartungen der Geologen in ihren ersten Berichten entsprechen. An der ursprünglichen Ausgangslage, die der I._____ AG für ihre statischen Berechnungen gedient habe, habe sich somit nichts verändert.

b) Es ist unbestritten, dass das Baugrundstück sich in einem blauen Gefahrengebiet für Rutschungen befindet. Nach Art. 6 Abs. 2 BauG dürfen Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrengebiete) nur bewilligt werden, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Anders als bei den roten Gefahrengebieten (Art. 6 Abs. 1 BauG) enthält die Bestimmung zu den blauen Gefahrengebieten keine speziellen Bestimmungen über Umbauten und Zweckänderungen. Für das Mehrfamilienhaus gilt deshalb die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 3 BauG. Es darf unterhalten, zeitgemäss erneuert und soweit dadurch seine Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird, auch umgebaut oder erweitert werden (Art. 3 Abs. 2 BauG). Bauliche Veränderungen, die darüber hinausgehen sind nur zulässig, wenn gleichzeitig die notwendigen Objektschutzmassnahmen getroffen werden. Der Grundeigentümerschaft bleibt der Nachweis offen, dass die Gefährdung des Baugrundstücks und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist (Art. 6 Abs. 6 BauG). Das BauG bestimmt somit ausdrücklich, dass die nötigen Abklärungen über Naturgefahren vor Erteilung der Baubewilligung vorliegen müssen. Deshalb sind Baugesuche in blauen Gefahrengebieten der zuständigen Fachstelle zu unterbreiten (Art. 22 Abs. 1 Bst. f

BewD¹¹). Diese beurteilt, ob Naturgefahren bei Baugesuchen sachgerecht berücksichtigt worden sind.

Gemäss Art. 62 Abs. 1 GBR¹² sind in den Rutsch-, Lawinen- und Überschwemmungsgebieten, die in der geomorphologischen Gefahrenkarte von Grindelwald der Gefahrenstufe 3 oder 2 zugeordnet sind, bei Neu- und Umbauten und bei den Erschliessungsanlagen die notwendigen sichernden Massnahmen in allseits genügendem Umfang zu treffen. In Rutschgebieten müssen alle Baueingaben ein geologisches Gutachten enthalten. Die Baupolizeibehörde ist befugt, zusätzliche Abklärungen anzuordnen (Art. 62 Abs. 2 GBR).

c) Die Beschwerdegegnerschaft hat zusammen mit ihrem Baugesuch einen Bericht der I._____ AG (heute: K._____ AG) eingereicht. Dieser enthält statische Berechnungen und äussert sich zur Machbarkeit des Umbauprojekts bezüglich Tragsicherheit, Gebrauchstauglichkeit und im Hinblick auf eine spätere Stabilisierung oder Hebung des gesamten Gebäudes. Der Bericht stützt sich unter anderem auf geologische Berichte der Firma J._____ AG aus dem Jahr 2015 und berücksichtigt das darin skizzierte Gefährdungsbild. Bei der Aktennotiz der Firma J._____ AG vom 30. August 2018 bzw. 10. September 2018 handelt es sich um die anlässlich der ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 18. Januar 2015 beschlossene Nachmessung. Diese dient der Überwachung der Verkippung sowie der Erhebung der Verkippungsrate. Die Messresultate deuten auf eine weitere Verkippung des Gebäudes hin. Die Geologen empfehlen der Stockwerkeigentümergeinschaft deshalb, das Gebäude von einem Statiker beurteilen zu lassen und allfällige Sanierungsmassnahmen (Gebäudestabilisierung und Gebäudeanhebung) zu prüfen. Aus der fraglichen Aktennotiz ergibt sich jedoch kein neues Gefährdungsbild, das die bisherigen Erkenntnisse und den Bericht der I._____ AG in Frage stellen würde.

Die Abteilung Naturgefahren des Amts für Wald des Kantons Bern hat das Bauvorhaben in ihrem Fachbericht vom 28. März 2018 geprüft und beantragt, dieses sei ohne Auflagen zu bewilligen. Sie führte aus, der Standort liege in einem blauen Gefahrengebiet (mittlere Gefährdung) durch eine mittelgründige permanente Rutschung mit Reaktivierungspotential. An der Gebäudestruktur würden keine Veränderungen stattfinden. Deshalb werde aus

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹² Baureglement der Einwohnergemeinde Grindelwald vom 6. Juni 1997 (GBR)

Verhältnismässigkeitsgründen auf Auflagen verzichtet. Die BVE hat keinen Anlass, von der fachkundigen Beurteilung der Abteilung Naturgefahren abzuweichen. Der angefochtene Entscheid ist bezüglich der Beurteilung im Bereich Naturgefahren nicht zu beanstanden.

d) Laut Art. 21 BauG sind Bauten und Anlagen so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass weder Personen noch Sachen gefährdet werden. Die Ausführungsbestimmung von Art. 57 BauV¹³ verweist auf die einschlägigen Normen der Fachverbände. Die Bauherren sind nach Art. 57 Abs. 1 BauV verpflichtet, bei der Erstellung von Bauten und Anlagen die anerkannten Regeln der Baukunde einzuhalten. Das öffentliche Baurecht beschränkt sich somit grundsätzlich darauf, die Bauherrschaft auf die bereits gestützt auf das Privatrecht und das Strafrecht geltenden Regeln der Baukunde zu verweisen. Darunter sind die Massnahmen zu verstehen, die nach wissenschaftlicher Erkenntnis und nach den Erfahrungen der Praxis geeignet sind, einen gefahrlosen Bauvorgang zu gewährleisten und dem Bauwerk jene Festigkeit und Sicherheit zu verleihen, deren es nach seiner Zweckbestimmung bedarf. Das Befolgen dieser Regeln kann im Allgemeinen nicht schon im Voraus im Baubewilligungsverfahren geprüft werden.¹⁴ Die Beschwerdegegnerschaft hat die nach den Umständen erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Dazu gehören auch die nötigen Vorkehrungen zur Sicherstellung der Gebäudestatik. Die Nichtbeachtung der Regeln der Baukunde kann ein strafrechtliches Verfahren nach sich ziehen (Art. 229 StGB¹⁵). Im Übrigen kommen bei Schäden am Gebäude die privatrechtlichen Bestimmungen zum Schadenersatz zum Tragen. Solche Ansprüche wären auf dem zivilrechtlichen Klageweg geltend zu machen.

Der Beschwerdeführer macht weder geltend noch ist aufgrund der konkreten Umstände davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall die Verpflichtung auf die Einhaltung der Regeln der Baukunde nicht ausreicht. Gemäss Bericht der I. _____ AG hat der kleinräumige Umbau im südöstlichen Teil des Untergeschosses keinen Einfluss auf die Gesamtstabilität des Hauptgebäudes. Im Falle einer späteren Gebäudestabilisierung seien im Bereich des Umbaus keine weiteren Massnahmen nötig. Im Falle einer späteren Gebäudeanhebung seien allenfalls gewisse stabilisierende Zusatzmassnahmen erforderlich, deren Kosten die Beschwerdegegnerschaft zu tragen hätte. Inwiefern die

¹³ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

¹⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 21 N. 7

¹⁵ Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21. Dezember 1937 (StGB; SR 311.0)

fachlich abgestützten Ausführungen der I. _____ AG unzutreffend sein sollen, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht näher begründet. Es sind somit keine Anhaltspunkte vorhanden, dass bei einer Einhaltung der Regeln der Baukunde die Stabilität des Mehrfamilienhauses gefährdet wäre. Weitere Abklärungen oder eine Rückweisung zur Neubeurteilung durch die Vorinstanz sind deshalb nicht erforderlich. Allfällige durch die Bautätigkeit verursachte Schäden an der Stockwerkeinheit des Beschwerdeführers wären auf zivilrechtlichem Weg geltend zu machen. Die Vorinstanz hat den entsprechenden Befürchtungen des Beschwerdeführers im Bauentscheid hinreichend Rechnung getragen. Zum einen hat sie angeordnet, dass vor Baubeginn Rissaufnahmen zu erstellen sowie vor und nach dem Umbau eine Gängigkeitsprüfung der Fenster und Türen durchzuführen seien, zum anderen hat sie die Rechtsverwahrung des Beschwerdeführers im Bauentscheid ausdrücklich angemerkt. Die Beschwerde ist deshalb vollumfänglich abzuweisen.

4. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'200.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁶).

b) Der Beschwerdeführer hat zudem der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerschaft gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten von Fr. 2'747.10 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Bauentscheid der Gemeinde Grindelwald vom 3. August 2018 wird bestätigt.

¹⁶ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt.

Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerschaft die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'747.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher B._____, eingeschrieben
- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Grindelwald, Bauverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident