

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2018/80

Bern, 12. November 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführer

per Adresse Herrn A. _____

und

C. _____
von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte

sowie



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung,
Bahnhofstrasse 8, Postfach 164, 4914 Roggwil

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil vom 4. Juni 2018 (BG 2018-0015; Abschreibung Baugesuchsverfahren, Anordnung Rückbau, Kosten)

I. Sachverhalt

1. Die Gemeinde Roggwil eröffnete im Jahr 2017 ein baupolizeiliches Verfahren betreffend das Abstellen nicht immatrikulierter Personenwagen auf Parzelle Roggwil Grundbuchblatt Nr. D. _____. Im Anschluss an eine Begehung gab sie dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 19. Februar 2018 Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs betreffend Umnutzung der Liegenschaft. Der Beschwerdeführer beantragte mit Baugesuch vom 16. März 2018 die Bewilligung folgender Umnutzung: "Reparaturwerkstatt für Oldtimer + Youngtimer jeglicher Art (2+4 Rad); Fz-Verkauf; Fz-Aufbereitung; Teilebeschaffung jeglicher Art im Kundenauftrag". Die Gemeinde

teilte ihm mit, dass das Gesuch unvollständig sei; insbesondere fehle die Unterschrift der Grundeigentümerin. Mit Verfügung vom 25. April 2018 setzte sie dem Beschwerdeführer eine letzte Frist zur Verbesserung des Baugesuchs. Gleichzeitig wies sie darauf hin, dass das Gesuch als zurückgezogen gelte, sofern es nicht innert Frist verbessert werde. Der Beschwerdeführer reichte innert Frist kein verbessertes Baugesuch ein. Er informierte die Gemeinde, dass die Unterschrift der Grundeigentümerin nicht beigebracht werden könne. Mit Verfügung vom 4. Juni 2018 schrieb die Gemeinde das Baugesuchsverfahren ab. Sie ordnete an, die umgenutzten Räumlichkeiten seien in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen. Nicht immatrikulierte Fahrzeuge seien zu entfernen. Die Erledigung habe innert 60 Tagen ab Erhalt der Verfügung zu erfolgen, ansonsten ein Wiederherstellungsverfahren eröffnet werde. Der Gemeinde sei unaufgefordert eine Erledigungsmeldung zuzustellen. Die Verfahrenskosten von Fr. 667.50 habe der Beschwerdeführer zu tragen.

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 6. Juni 2018 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der angefochtenen Verfügung, insbesondere im Kostenpunkt.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Es beteiligte die C._____ als Grundeigentümerin von Amtes wegen am Verfahren. Die Gemeinde beantragt mit Stellungnahme vom 16. Juli 2018 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die von Amtes wegen am Verfahren Beteiligte hat keine Beschwerdeantwort eingereicht.

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

II. Erwägungen

1. Eintreten

Mit der angefochtenen Verfügung wird zunächst das Baubewilligungsverfahren abgeschrieben. Dieser Entscheid kann nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Mit der angefochtenen Verfügung wird gleichzeitig die Wiederherstellung angeordnet. Gemäss Art. 49 Abs. 1 BauG können baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVE angefochten werden. Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Verfügung durch diese beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Rechtsschutzinteresse im Baubewilligungsverfahren

a) Die Gemeinde begründet die Abschreibung des Baubewilligungsverfahrens mit der Unvollständigkeit der eingereichten Unterlagen. Insbesondere fehle die Unterschrift der Grundeigentümerin.

Den Vorakten lässt sich entnehmen, dass das Baugesuch des Beschwerdeführers am 16. März 2018 bei der Gemeinde einging, wobei der Beschwerdeführer mitteilte, dass die Unterschrift des Grundeigentümers noch fehle und baldmöglichst beigebracht werde. Die Gemeinde sandte dem Beschwerdeführer die eingereichten Gesuchsunterlagen am 23. März 2018 zurück. Im Begleitschreiben teilte sie mit: "Sie erhalten als Beilage(n) ohne Brief: Gesuchsunterlagen". Zudem waren auf dem Begleitschreiben folgende Punkte angekreuzt: "zur direkten Erledigung"; "zur Unterschrift und Retournierung" sowie "bitte weiterleiten an Grundeigentümer". Den Vorakten lässt sich nicht entnehmen, dass die Gemeinde dem Beschwerdeführer weitere Mitteilungen betreffend formelle Mängel des Baugesuches machte. Mit Verfügung vom 25. April 2018 hielt die Gemeinde fest, es seien keine revidierten bzw. ergänzten Unterlagen bei der Gemeinde eingegangen, und setzte eine letzte Frist an zur Verbesserung. Andernfalls gelte das Gesuch als zurückgezogen. Nachdem der Beschwerdeführer mitgeteilt hatte, dass die Unterschrift der

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

Grundeigentümerin nicht beigebracht werden könne, erliess die Gemeinde die angefochtene Verfügung.

Demnach hat die Gemeinde dem Beschwerdeführer keine anderen formellen Mängel mitgeteilt als die fehlende Unterschrift der Grundeigentümerin, und er wurde auch nur diesbezüglich zur Verbesserung aufgefordert. Es ist daher zu prüfen, ob das Baugesuch aufgrund des Fehlens der Unterschrift der Grundeigentümerschaft auf dem Baugesuchsformular als unvollständig bzw. formell mangelhaft gilt.

b) Art. 10 Abs. 2 BewD³ verlangt, dass bei Bauvorhaben auf fremdem Boden die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft auf dem amtlichen Gesuchsformular beigebracht wird. Es handelt sich dabei um eine reine Ordnungsvorschrift mit dem Zweck, unnötigen Verwaltungsaufwand und Verfahrensleerlauf zu vermeiden. Sie soll verhindern, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden könnten, weil ihnen die Grundeigentümerschaft nicht zustimmt.⁴ Massgebend ist also nicht die Unterschrift bzw. die Zustimmung als solche, sondern das Rechtsschutzinteresse der Bauherrschaft. Fehlt ein solches Interesse, muss die Behörde nicht auf das Baugesuch eintreten. Hat die Bauherrschaft dagegen ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des Baugesuchs, so ist die Zustimmung bzw. Unterschrift der Grundeigentümerschaft nicht erforderlich,⁵ d.h. deren Fehlen auf dem Baugesuchsformular stellt keinen formellen Mangel dar. In Zweifelsfällen ist auf das Baugesuch einzutreten.⁶

c) Vorliegend handelt es sich um ein nachträgliches Baugesuch. Der Beschwerdeführer übt die streitige Nutzung bereits aus. Der Mietbeginn war gemäss dem mit der damaligen Grundeigentümerschaft geschlossenen Mietvertrag am 1. Dezember 2015.⁷ Im Mietvertrag wird "Benützungsort: Gewerbe" festgehalten. Aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die von Amtes wegen am Verfahren beteiligte

³ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 10

⁵ Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, KPG-Bulletin 2/2014, S. 61 ff., S. 71 f., mit Hinweisen auf die Praxis des Verwaltungsgerichts

⁶ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 34 N. 10, mit Hinweisen auf die Praxis

⁷ Mietvertrag vom 20. November 2015, bei den Beilagen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 26. August 2018

Grundeigentümerin ihn am 8. November 2017 unter Hinweis auf das Baupolizeiverfahren der Gemeinde aufforderte, die nicht immatrikulierten Fahrzeuge zu räumen.⁸ Am 6. April 2018 kündigte sie dem Beschwerdeführer das Mietverhältnis per 31. Oktober 2018.⁹ Im Rahmen eines vom Beschwerdeführer eingeleiteten Schlichtungsverfahrens wurde jedoch das Mietverhältnis rechtskräftig bis zum 31. Oktober 2019 erstreckt.¹⁰ Der Beschwerdeführer hat demnach gegenüber der Grundeigentümerin den zivilrechtlichen Anspruch, bis 31. Oktober 2019 in den bisherigen Geschäftsräumlichkeiten gewerblich tätig zu sein. Unter diesen Umständen ist ein Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers an der Behandlung seines Baugesuches zu bejahen.

Da dem Beschwerdeführer somit unabhängig von der schriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerin auf dem Baugesuchsformular ein schützenswertes Interesse am Baubewilligungsverfahren zukommt, stellt das Fehlen dieser Unterschrift keinen Mangel dar, der das Eintreten auf das Baugesuch hindert. Unter diesen Umständen rechtfertigte es sich auch nicht, bei fehlender Nachreichung der grundeigentümerschaftlichen Unterschrift vom Rückzug des Baugesuchs auszugehen. Die Abschreibung des Baubewilligungsverfahrens erfolgte zu Unrecht. Sie ist aufzuheben, ebenso die Wiederherstellungsanordnungen. Die Gemeinde hat das Baugesuch noch nicht abschliessend formell und materiell geprüft. Es ist nicht Sache der BVE als Beschwerdeinstanz, diese erstmalige Beurteilung vorzunehmen. Die Sache ist daher zur Durchführung des Baubewilligungsverfahrens und zur Entscheidung über das Baugesuch sowie gegebenenfalls über Wiederherstellungsmassnahmen an die Gemeinde zurückzuweisen.

3. Kosten

⁸ Schreiben der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten vom 8. November 2017, bei den Beilagen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 26. August 2018

⁹ Kündigung vom 6. April 2018, bei den Beilagen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 26. August 2018

¹⁰ Urteilstvorschlag der Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau vom 3. Juli 2018, Ziffer 2, bei den Beilagen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 26. August 2018; Verfügung der Schlichtungsbehörde Emmental-Oberaargau vom 20. September 2018, Beilage zum Schreiben des Beschwerdeführers vom 27. September 2018 sowie Beilage zum Schreiben der von Amtes wegen am Verfahren Beteiligten vom 28. September 2018.

Die Verfahrenskosten des Beschwerdeverfahrens werden festgesetzt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹). Gemäss Art. 108 Abs. 1 VRPG¹² sind die Verfahrenskosten der unterliegenden Partei aufzuerlegen, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens gilt der Beschwerdeführer als obsiegende Partei. Die von Amtes wegen Beteiligte hat auf die Einreichung einer Beschwerdeantwort mit Anträgen zum Verfahrensgegenstand verzichtet. Die Gemeinde unterliegt mit ihren Anträgen. Unterliegenden Gemeindebehörden sind Verfahrenskosten nur dann aufzuerlegen, wenn sie in ihren Vermögensinteressen betroffen sind (Art. 108 Abs. 2 VRPG). Dies trifft vorliegend nicht zu. Die Verfahrenskosten werden daher vom Kanton getragen. Parteikosten sind nicht angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Verfügung der Gemeinde Roggwil (BE) vom 4. Juni 2018 wird aufgehoben. Die Sache wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an die Gemeinde zurückgewiesen.
2. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

¹² Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

IV. Eröffnung

- Herrn A._____, eingeschrieben
- C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Roggwil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident