

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/127

Bern, 2. Oktober 2019

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

vertreten durch B. _____

und

C. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch D. _____

sowie



Regierungsstatthalter von Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 2. Juli 2019 (bbew 74/2019; Sanierung und Anbau Pflegeheim "E. _____" mit Erdwärmesonden; Zwischenverfügung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 26. April 2019 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für die Sanierung des Pflegeheims "E. _____" inkl. neuem Anbau auf Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. F. _____. Die Parzelle liegt im Anwendungsbereich der Überbauungsordnung "E. _____" (im Folgenden: ÜO

"E._____")¹ und in einem Ortsbilderhaltungsgebiet. Das betroffene Gebäude ist als schützenswertes Baudenkmal und K-Objekt im Bauinventar eingetragen. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. Juni 2019 innert Frist Einsprache.

Mit "Zwischenentscheid und verfahrensleitender Verfügung" vom 2. Juli 2019 trat das Regierungsstatthalteramt Thun auf die Einsprache der Beschwerdeführerin nicht ein und nahm die Eingabe als Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren entgegen (Ziffer 1 der Verfügung). Es begründete dies damit, dass mit der Eingabe keine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften gerügt werde.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 30. Juli 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragt, Ziffer 1 des Zwischenentscheids vom 2. Juli 2019 sei aufzuheben. Auf ihre Einsprache sei einzutreten und die Sache sei zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Mit Stellungnahme vom 6. August 2019 beantragt das Regierungsstatthalteramt die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin stellt mit Beschwerdeantwort vom 20. August 2019 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Gemeinde beantragt mit Eingabe vom 2. September 2019 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

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

¹ Überbauungsordnung "G._____" vom 4. Dezember 2017, genehmigt vom AGR am 22. Mai 2018.

² 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

a) Für die beschwerdeführende Einsprecherin handelt es sich bei der Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 2. Juli 2019, wonach auf ihre Einsprache nicht eingetreten wird, um eine instanzabschliessende Endverfügung. Diese kann sie wie den Bauentscheid selbst innert 30 Tagen mit Baubeschwerde bei der BVE anfechten (Art. 40 Abs. 1 BauG³).⁴ Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin einer Nichteintretensverfügung formell beschwert. Sie ist 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.⁵ Die Beschwerdeführerin ist demzufolge zur Beschwerde legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde wird eingetreten.

2. Einspracherügen

a) Die Vorinstanz hat das Nichteintreten auf die Einsprache der Beschwerdeführerin damit begründet, dass sie keine Verletzung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften gerügt habe. Die Eingabe könne als Rechtsverwahrung und Lastenausgleichsbegehren angemerkt werden.

Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde geltend, ihre Einsprache sei genügend begründet. Darin lege sie dar, weshalb aus ihrer Sicht die Vorschriften nicht erfüllt seien und die Bewilligung nicht erteilt werden könne. Die Vorinstanz begründe das Nichteintreten überwiegend mit materiellen Argumenten. Es sei jedoch nicht zulässig, auf eine Einsprache nicht einzutreten, weil diese aus Sicht der Behörde in materieller Hinsicht nicht durchzudringen vermöge. Ihre Rügen zu den Erdsonden, zum Schattenwurf und zu den Parkplätzen würden öffentlich-rechtliche Vorschriften betreffen. Sämtliche ihrer Rügen

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

⁴ Vgl. Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 49 N. 14 und Art. 61 N. 2

⁵ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 65 N. 6.

seien als zulässig zu bezeichnen. Der praktische Nutzen bei Durchdringen dieser Einwände sei zu bejahen.

Die Beschwerdegegnerin bringt in der Beschwerdeantwort vor, die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin habe sowohl in ihrer Einsprache als auch in ihrer Beschwerde weder die Verletzung konkreter öffentlich-rechtlicher Normen geltend gemacht noch eine solche Verletzung begründet.

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.⁶ Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin als Grundeigentümerin der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. H._____ diese besondere Betroffenheit aufgrund der räumlichen Nähe erfüllt.

Bauvorhaben sind im Baubewilligungsverfahren auf deren Übereinstimmung mit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften zu überprüfen (vgl. Art. 2 BauG). Nicht zu prüfen ist in der Regel die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Weg verwiesen. Ausnahmsweise werden zivilrechtliche Fragen im Baubewilligungsverfahren geprüft, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt.⁷

c) Im Zusammenhang mit der geplanten Erdsonde bringt die Beschwerdeführerin in der Einsprache vom 14. Juni 2019⁸ u.a. vor, die Lage der Erdsonde sei im Situationsplan des Geometers genau anzugeben und im Plan zu vermassen. Eine solche Angabe fehle vorliegend. Die Erdsonde habe sodann die geltenden Grenzabstände gemäss Überbauungsordnung bzw. Baureglement einzuhalten. Zudem sei der Bau in bzw. auf fremdem Boden ohne Ermächtigung des entsprechenden Grundeigentümers unzulässig.

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 35-35c N. 16.

⁷ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 2 ff.

⁸ Vorakten pag. 142 ff.

Aufgrund der fehlenden Angabe könne die Einhaltung dieser Vorschriften nicht überprüft werden.

Die Beschwerdeführerin rügt damit einerseits, die Anforderungen an einen Plan (den Situationsplan) würden nicht erfüllt. Bei den Mindestvorgaben von Plänen eines Bauvorhabens (Art. 12 ff. BewD⁹) handelt es sich um Vorschriften der Bau- und Planungsgesetzgebung und damit um Vorschriften öffentlich-rechtlicher Art. Dass die Beschwerdeführerin dabei in ihrer Einsprache die betreffenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht ausdrücklich nennt, ändert daran nichts, auch wenn sie anwaltlich vertreten ist. Es reicht, wenn aus den Ausführungen sinngemäss geschlossen werden kann, welche Rechtsnormen oder Grundsätze der Ermessenausübung nach Auffassung der opponierenden Partei verletzt sind.¹⁰ Dies ist vorliegend der Fall.

Gleiches gilt für die von der Beschwerdeführerin andererseits erwähnten Grenzabstände gemäss ÜO bzw. Baureglement, deren Überschreitung sie zwar nicht explizit geltend macht, deren Überprüfung sie aber verlangt, weil sie diese aufgrund der fehlenden Angaben nicht selber machen könne. Auch diese Rüge hat die Vorinstanz im Rahmen des Bauentscheids zu behandeln. Wenn der Regierungsstatthalter nun in der Eingabe vom 6. August 2019 (Ziff. 3) ausführt, wieso diese Vorbringen aus seiner Sicht unzutreffend sind, handelt es sich bereits um eine materielle Beurteilung, welche nichts am öffentlich-rechtlichen Charakter dieser Einwände ändert. Dies gilt ebenso für die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdegegnerin (Rz. 10 der Beschwerdeantwort vom 20. August 2019). Schliesslich ist das Baugesuch bei einem Bauvorhaben auf fremden Grund von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 1 BewD). Sollten sich Teile des Bauvorhabens tatsächlich auf fremdem Boden verbinden, ist dieses Einverständnis eine formelle Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Diese ist daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, auch wenn damit lediglich verhindert werden soll, dass sich die Behörden mit Baugesuchen befassen müssen, die aus zivilrechtlichen Gründen nie verwirklicht werden können.

Bereits aufgrund dieser Rügen ist die Vorinstanz gehalten, auf die Einsprache der Beschwerdeführerin einzutreten.

⁹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

¹⁰ Merkli/Aeschlimann/Herzog, a.a.O., Art. 32 N. 15.

d) Hinsichtlich der Parkplätze rügt die Beschwerdeführerin in der Einsprache u.a., gemäss Baugesuchsunterlagen seien für das Vorhaben lediglich 12 Parkplätze vorgesehen. In Anbetracht des für die Gewährleistung von 35 Pflegeplätzen notwendigen Personals sowie der zu erwartenden Besucher seien 12 Autoabstellplätze zu wenig.

Die Baugesetzgebung regelt die minimale und maximale Anzahl der für ein Bauvorhaben vorgeschriebenen Parkplätze (Art. 16 ff. BauG, Art. 49 ff. BauV¹¹). Aus der Rüge, das Vorhaben sehe zu wenig Parkplätze vor, lässt sich schliessen, dass die Beschwerdeführerin eine Verletzung dieser Vorgaben geltend macht. Auch hier mussten die konkreten Normen in der Einsprache nicht ausdrücklich genannt werden. Die Einhaltung dieser Bestimmungen der Baugesetzgebung ist damit gestützt auf Art. 2 BauG im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Einsprache weiter vorbringt, bereits heute seien die Parkplätze im Quartier sehr knapp und die Bauherrschaft habe sicherzustellen, dass die Privat- und Quartierparkplätze weder durch Besucher noch durch das Personal in unbefugter Art und Weise genutzt würden.

Auch aus diesem Grund hätte das Regierungsstatthalteramt auf die Einsprache der Beschwerdeführerin eintreten müssen.

e) Damit steht fest, dass die Vorinstanz zu Unrecht nicht auf die Einsprache eingetreten ist. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, wie es sich mit den weiteren Rügen der Einsprache verhält. Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung ist in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und das Regierungsstatthalteramt wird im Rahmen des Endentscheids über die Einsprache der Beschwerdeführerin befinden müssen.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdegegnerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 600.00 (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹²).

¹¹ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1).

¹² Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

b) Die Beschwerdegegnerin hat zudem der Beschwerdeführerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdegegnerin hat somit der Beschwerdeführerin die Parteikosten von Fr. 3'471.70 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Ziffer 1 der Verfügung des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 2. Juli 2019 wird aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdegegnerin hat der Beschwerdeführerin die Parteikosten im Betrag von Fr. 3'471.70 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- B._____, eingeschrieben
- D._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalter von Thun, inklusive den amtlichen Baubewilligungsakten bbew 74/2019, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden. Eine allfällige Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die mindestens in vier Exemplaren einzureichen ist, muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten; der angefochtene Entscheid und andere greifbare Beweismittel sind beizulegen.