

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/61

Bern, 14. Juni 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt B._____

und



Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Linden, handelnd durch den Gemeinderat,
Dorfplatz 2, Postfach 33, 3673 Linden

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Linden vom
5. März 2019 (Baugesuchs Nr. 17/2018; Nichteintretensverfügung)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 29. Oktober 2018 bei der Gemeinde Linden ein Baugesuch ein für den Bau eines Autounterstands auf der Parzelle Linden Grundbuchblatt Nr. C._____. Diese Parzelle sowie die angrenzenden Parzellen Linden Grundbuchblatt Nrn. D._____ und E._____ gehören jeweils im Miteigentum zu je 1/2 dem Onkel des Beschwerdeführers, Herrn F._____, sowie einer Erbengemeinschaft, die aus dem Beschwerdeführer und seiner Schwester, Frau G._____, besteht.

Die Gemeinde wies den Beschwerdeführer am 29. Oktober 2018 mündlich und am 12. November 2018 schriftlich auf verschiedene formelle Mängel hin und wies das Baugesuch zur Verbesserung zurück. Sie teilte dem Beschwerdeführer dabei unter anderem mit,

gemäss Art. 10 Abs. 2 BewD¹ sei das Baugesuch von allen Eigentümern der Bauparzelle zu unterzeichnen. Zudem sei der Autounterstand gemäss Situationsplan direkt an der Grenze zur Parzelle Nr. D._____ vorgesehen. Die Unterschreitung des Grenzabstands erfordere ein Näherbaurecht der betroffenen Grundeigentümerschaft. Aus diesen Gründen seien die Unterschriften von G._____ und F._____ erforderlich. Weiter sei der eingereichte Situationsplan ungenügend, da der Autounterstand nicht vermasst sei, und es fehlten die Baugesuchsformulare zu Naturgefahren und Entwässerung.

Am 29. November 2018 erklärte der Beschwerdeführer am Schalter der Gemeindeverwaltung, er halte am Baugesuch fest und reichte angepasste Pläne sowie zusätzliche Unterlagen ein. Auf dem neu eingereichten Situationsplan, mit Datum vom 29. November 2018, war der Autounterstand nun im Grenzbereich der Parzellen Nrn. D._____, E._____ und C._____ eingezeichnet, wobei der grösste Teil der Baute auf der Parzelle Nr. D._____ vorgesehen war. Nachdem Herr F._____ der Gemeinde gegenüber telefonisch erklärt hatte, die Parzelle Nr. D._____ befinde sich im Miteigentum und er sei mit dem Bauvorhaben nicht einverstanden, reichte der Beschwerdeführer am 12. Dezember 2018 neue Pläne ein, die den Autounterstand neben der bestehenden Hauptbaute auf der Parzelle Nr. C._____ vorsahen.²

Mit Schreiben vom 27. Dezember 2018 informierte die Gemeinde den Beschwerdeführer, die erforderlichen Unterschriften von G._____ und F._____ fehlten nach wie vor. Herr F._____ habe zudem der Gemeinde seine ablehnende Haltung gegenüber dem Bauvorhaben bereits mitgeteilt. Ohne die Unterschriften der anderen Grundeigentümer könne das Bauvorhaben nicht behandelt werden. Die Gemeinde beabsichtige, auf das Baugesuch mangels eines schutzwürdigen Interesses des Beschwerdeführers nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer erhalte Gelegenheit sich dazu zu äussern, den Mangel zu beheben oder das Baugesuch zurückzuziehen. Mit Stellungnahme vom 21. Februar 2019 hielt der Beschwerdeführer fest, er habe ein eigenes schutzwürdiges Interesse am Erstellen des Autounterstandes. Das offensichtlich getrübtte familiäre Verhältnis dürfe nicht Hinderungsgrund in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren sein. Sämtliche zivilrechtlichen Aspekte gehörten nicht ins Baubewilligungsverfahren, sondern seien von den anderen Parteien im Zivilprozess geltend zu machen.

¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

² Schreiben des Beschwerdeführers an die BVE vom 16. April 2019 und Vorakten p. 49 bis 51

Mit Verfügung vom 5. März 2019 hielt die Gemeinde Linden fest, auf das Baugesuch werde aufgrund des Fehlens der Unterschriften der übrigen Grundeigentümer und mangels eines genügenden schutzwürdigen Interesses des Bauherrn nicht eingetreten.

2. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 5. April 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Er beantragt die Aufhebung der Verfügung vom 5. März 2019 und die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz verbunden mit der Aufforderung, das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Zur Begründung führt er aus, die Familie als Miteigentümergeinschaft der Parzelle Linden Grundbuchblatt Nr. C. _____ sei seit Jahren zerstritten und demnach handlungsunfähig. Dessen unbesehen nutze er die Liegenschaft als Wohnsitz. Da eine Unterschrift der anderen Miteigentümer nicht erhältlich gewesen sei, habe er das Baugesuch nur durch sich selbst unterzeichnet eingereicht. Die Vorinstanz habe aber zu Unrecht sein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs verneint. Es sei nämlich nicht offensichtlich, sondern höchstens unklar, ob dem Bauvorhaben ein zivilrechtliches Hindernis entgegenstehe. So sei es unklar, ob die anderen Miteigentümer den Bau des Autounterstands zivilrechtlich verbieten lassen würden. Er nutze die Liegenschaft seit Jahren und komme für den Unterhalt des darauf stehenden Wohngebäudes auf. Es könne davon ausgegangen werden, dass unter der Grundeigentümerschaft eine konkludente Abrede mit rechtlicher Bindungswirkung bestehe. Analog des Grundsatzes der natürlichen Publizität von Grundstückseigenschaften könne ohne weiteres angenommen werden, dass sich die Miteigentümergeinschaft konkludent auf die ausschliessliche Zuweisung gewisser Grundstückteile an den Beschwerdeführer geeinigt habe.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet³, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Mit Schreiben vom 10. April 2019 liess der Beschwerdeführer dem Rechtsamt ein von seiner Schwester unterzeichnetes Baugesuchsformular zukommen. Mit Eingabe vom 16. April 2019 reichte er zudem Unterlagen aus dem erstinstanzlichen Verfahren ein und erläuterte, er habe den Autounterstand zunächst auf der benachbarten Parzelle Linden Grundbuchblatt Nr. D. _____, die derselben Miteigentümerschaft gehöre, geplant. Sein Onkel habe

³ 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)

dann der Gemeinde gegenüber telefonisch festgehalten, es handle sich um fremden Boden und er unterschreibe das Baugesuch nicht. Bei der zweiten Eingabe habe er den Standort verschoben. So wie er seinen Onkel kenne, habe dieser nichts gegen einen Autounterstand auf der Parzelle Nr. C._____, er wolle aber trotzdem nicht unterschreiben.

Die Gemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 9. Mai 2019 die Abweisung der Beschwerde. Sie führt darin mit Hinweis auf ein Foto aus, in der Nichteintretensverfügung sei nicht erwähnt, dass der Beschwerdeführer bereits im Sommer 2018 mit Aushubarbeiten für den Autounterstand auf den Parzellen Nrn. D._____ und C._____ begonnen habe. Der Miteigentümer F._____ habe die Gemeinde zweimal mündlich darauf aufmerksam gemacht und darum ersucht, die nötigen baupolizeilichen Schritte einzuleiten, da er mit den Bauarbeiten und dem Erstellen eines Autounterstandes nicht einverstanden sei. Die Gemeinde habe den Beschwerdeführer daraufhin mündlich aufgefordert, die Bauarbeiten einzustellen und ein Baugesuch einzureichen. Auf das später eingereichte Baugesuch sei die Gemeinde nicht eingetreten, da aufgrund der ablehnenden Haltung eines Miteigentümers das schutzwürdige Interesse des Beschwerdeführers eindeutig nicht gegeben sei. Sie habe dem Bauherrn empfohlen, mit G._____ und F._____ ein klärendes Gespräch zu führen und eine Einigung zu finden. Daraufhin habe der Beschwerdeführer nachträglich ein von G._____ unterzeichnetes Baugesuchsformular einholen können. Dies ändere aber an der Sachlage nichts, da F._____ nach wie vor nicht zugestimmt habe.

In einer Replik vom 20. Mai 2019 hält der Beschwerdeführer fest, es treffe nicht zu, dass er auf seinem Grundstück ohne Bewilligung Bauarbeiten ausgeführt habe. Der von der Vorinstanz fotografierte Platz bestehe seit Jahren und sei früher für die Lagerung von Holz verwendet worden. Einem Carport an diesem Ort habe Herr F._____ nicht zugestimmt. Daher habe der Beschwerdeführer ein Baugesuch für einen Autounterstand direkt neben dem Gebäude Nr. 722 eingereicht. Gegen einen Unterstand an diesem Standort habe Herr F._____ nicht opponiert. Es sei nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz nach wie vor von einem falschen Standort ausgehe. Mit Duplik vom 28. Mai 2019 hält die Vorinstanz fest, es sei klar, dass ein neuer Standort für das Erstellen des Autounterstandes definiert worden sei. Herr F._____ habe diesem neuen Standort nicht mit Unterschrift zugestimmt. Der alte Standort sei zur Erklärung des Sachverhaltes erwähnt worden. Er

weiche vom ursprünglichen Zustand ab und anlässlich eines Augenscheins seien Aushubarbeiten und Betonsockel festgestellt worden.

Mit Eingabe vom 7. Mai 2019 reichte der Anwalt des Beschwerdeführers ein Schreiben seines Klienten ein. In diesem führt der Beschwerdeführer unter anderem aus, er habe 2016 Erdverschiebungen vorgenommen, aber nicht im Hinblick auf die Erstellung eines Autounterstandes. Weiter hält er fest, man setze sich mit der Auflösung des Miteigentums auseinander.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bauentscheide, wozu auch Nichteintretensverfügungen in Bausachen gehören, können nach Art. 40 BauG⁴ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden. Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Der Beschwerdeführer, auf dessen Baugesuch nicht eingetreten wurde, ist durch die vorinstanzliche Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Unterschriftserfordernis

⁴ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

a) Es ist umstritten, ob die Vorinstanz aufgrund der fehlenden Zustimmung aller Miteigentümer eine Nichteintretensverfügung erlassen durfte. Gemäss Art. 2 Abs. 1 BauG hat die Baubewilligungsbehörde zu prüfen, ob ein Baugesuch den massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Bau- und Planungsgesetzgebung entspricht. Die zivilrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist im Baubewilligungsverfahren hingegen grundsätzlich nicht zu beurteilen. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird gemäss herrschender Praxis und Lehre aber in zwei Fällen durchbrochen: Zivilrechtliche Bestimmungen werden im Baubewilligungsverfahren einerseits dann vorfrageweise geprüft, wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise zur Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt. Andererseits ist das Zivilrecht zu berücksichtigen, wenn die Bauherrschaft auf fremdem oder gemeinschaftlichem Boden baut.⁵

b) Ist die Bauherrschaft nicht mit der Grundeigentümerschaft des Baugrundstücks identisch, ist das Baugesuch auch von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 2 BewD). Nach ständiger Rechtsprechung der BVE und des Verwaltungsgerichts handelt es sich beim Unterzeichnungserfordernis nach Art. 10 Abs. 2 BewD um eine Ordnungsvorschrift.⁶ Sie 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. Dies ist dann der Fall, wenn sie ein Bauvorhaben ohne Zustimmung der Grundeigentümerschaft verwirklichen darf, beispielsweise weil sie Inhaberin eines Baurechts ist oder Stockwerkeigentum besitzt und das Bauvorhaben nur ihr Sonderrecht betrifft. Kein schutzwürdiges Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens ist

⁵ BVR 2004 S. 412 E. 3.2, 2003 S. 385 E. 4a-c mit Hinweisen; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 2 N. 4a; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2014, S. 61 ff.

⁶ Vgl. statt vieler BVR 2005 S. 130 ff. E. 3.1

gegeben, 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. Diesfalls hat die Baubewilligungsbehörde aus formellen Gründen nicht auf das Baugesuch einzutreten.⁷ Ist dagegen lediglich unklar, ob einem Bauvorhaben ein 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.⁸ Die Baubewilligungsbehörden haben deshalb das schutzwürdige Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nur in eindeutigen Fällen zu verneinen.

c) An der Bauparzelle Linden Grundbuchblatt Nr. C._____ besteht Miteigentum. Es handelt sich um zwei Miteigentumsanteile mit einer Quote von je 1/2. Einer dieser Miteigentumsanteile gehört Herrn F._____. Der andere Anteil gehört einer Erbengemeinschaft, bestehend aus G._____ und dem Beschwerdeführer. Diese haben als Erbengemeinschaft Gesamteigentum an ihrem hälftigen Miteigentumsanteil.

Das Miteigentumsrecht regelt die notwendigen Beschlussquoten für bauliche Massnahmen in den Art. 647c bis 647e ZGB⁹. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen notwendigen, nützlichen und der Verschönerung sowie Bequemlichkeit dienenden Massnahmen. Notwendige bauliche Massnahmen können mit der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümerinnen und -eigentümer ausgeführt werden, soweit sie nicht als gewöhnliche Verwaltungshandlungen von jedem Einzelnen vorgenommen werden dürfen (Art. 647c ZGB). Als notwendige bauliche Massnahmen gelten Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind. Bei der Erstellung von neuen Bauten oder Bauteilen handelt es sich grundsätzlich nicht um notwendige Massnahmen, ausser sie seien für die Sicherung und den Erhalt der Sache erforderlich (z.B. Schutzbauten gegen drohende Naturereignisse).¹⁰ Als gewöhnliche Verwaltungshandlungen gelten nur geringfügige Unterhalts- und

⁷ VGE 2014/176 vom 10. Februar 2015 E. 3.2

⁸ Siehe zum Ganzen BVR 2005 S. 130 E. 3.1; VGE 2017/215 vom 12. April 2018 E. 3.3 und E. 3.5, VGE 2012/262 vom 8. November 2013 E. 1.2.1, VGE 2014/176 vom 10. Februar 2015 E. 3.1; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 34 N. 10; Monika Hintz, Zivilrechtliche Vorfragen im Baubewilligungsverfahren, in KPG-Bulletin 2/2014, S. 71 ff.

⁹ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

¹⁰ Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, ZGB II, 5. Auflage 2015, Art. 647c N 11

Instandstellungsarbeiten.¹¹ Nützliche bauliche Massnahmen, das heisst solche, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken, bedürfen der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümerinnen und -eigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertritt (vgl. Art. 647d ZGB). Luxuriöse Bauarbeiten, die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümerinnen und -eigentümer ausgeführt werden (Art. 647e Abs. 1 ZGB). Werden solche Arbeiten mit Zustimmung der Mehrheit, 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 Miteigentümerinnen und -eigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen (Art. 647e Abs. 2 ZGB). Diese gesetzliche Zuständigkeitsordnung kann – mit Ausnahme der zwingenden Bestimmungen über die dringenden Massnahmen nach Art. 647 Abs. 2 ZGB – durch eine einstimmig zu treffende Nutzungs- und Verwaltungsordnung geändert werden (Art. 647 ZGB).

d) Die Erstellung eines neuen Carports stellt keine Unterhalts-, Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeit dar, die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft erforderlich ist. Es handelt sich auch nicht um eine neue Baute, die für den Erhalt der Liegenschaft zwingend notwendig ist. Das Bauvorhaben ist daher keine notwendige Massnahme im Sinne von Art. 647c ZGB, sondern eine nützliche oder allenfalls sogar nur eine luxuriöse bauliche Massnahme gemäss Art. 647d bzw. Art. 647e ZGB. Ob es sich um eine nützliche oder nur luxuriöse Massnahme handelt, kann hier aus folgenden Gründen offen gelassen werden:

Auch nützliche bauliche Massnahmen, bei denen geringere Anforderungen an die Zustimmung der Miteigentümergeinschaft gestellt werden als bei luxuriösen Massnahmen, erfordern die Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümerinnen und -eigentümer, die zugleich den grössten Teil der Sache vertreten. Eine solches Quorum ist hier nicht gegeben: Auch wenn in der Zwischenzeit Frau G._____ das Baugesuch unterschrieben hat, liegt lediglich die schriftliche Zustimmung von Miteigentümern vor, die zusammen nur ein Quorum von 50 Prozent und damit nicht den überwiegenden Teil der

¹¹ Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, ZGB II, 5. Auflage 2015, Art. 647c N 9

Sache vertreten. Es besteht somit keine genügende Zustimmung der Grundeigentümerschaft, was die Realisierung des Bauvorhabens völlig ungewiss macht. Dabei ist es entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers unerheblich, ob Herr F._____ bei der Gemeinde nur gegen den Bau eines Autounterstandes auf der Parzelle Nr. D._____ explizit opponiert hat oder auch gegen das Bauvorhaben am neuen Standort neben dem Hauptgebäude auf der Parzelle Nr. C._____. Art. 10 BewD verlangt nicht, dass das Nichteinverständnis der Grundeigentümer bewiesen wird, sondern fordert die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümer mittels Unterzeichnung des Baugesuches. Eine solche Unterzeichnung liegt nicht vor. Im Übrigen hält der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde selbst fest, die Miteigentümergeinschaft sei seit Jahren zerstritten und handlungsunfähig, die Unterschriften der anderen Miteigentümer seien nicht erhältlich gewesen. Ebenso unerheblich ist, mit welcher Wahrscheinlichkeit der nicht zustimmende F._____ das Bauvorhaben tatsächlich auf zivilrechtlichem Wege verbieten lassen würde. Entscheidend ist, dass bisher keine Zustimmung vorliegt und dass ein zivilrechtliches Vorgehen grosse Chancen hätte. Die Gemeinde Linden ist daher zu Recht nicht auf das Baugesuch des Beschwerdeführers eingetreten. Dies umso mehr, als im Zeitpunkt ihrer Nichteintretensverfügung Frau G._____ dem Bauvorhaben noch nicht zugestimmt hatte. Da bei Erbengemeinschaften das Einstimmigkeitsprinzip gilt und jedes Rechtsgeschäft, aber auch jedes faktische Handeln, mit Ausnahme hier nicht vorliegender Ausnahmen, eine Einigung unter sämtlichen Erbinnen und Erben erfordert (Art. 653 Abs. 1 und Abs. 2 ZGB, Art. 602 Abs. 2 ZGB)¹², lag damals nicht einmal die Zustimmung des Miteigentumsanteils der Erbengemeinschaft vor.

e) Daran ändert die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur sogenannten natürlichen Publizität von Grundstückseigenschaften, auf die sich der Beschwerdeführer beruft, nichts. Gemäss dieser in Zusammenhang mit Art. 937 Abs. 1 ZGB stehenden Rechtsprechung kann der tatsächliche, nach aussen sichtbare physische Zustand eines Grundstücks den guten Glauben der Erwerberin oder des Erwerbers in den Grundbucheintrag zerstören. Das bedeutet, dass sich die Erwerberin oder der Erwerber ein Rechtsverhältnis, das auf dem Grundstück durch seine eindeutige äussere Erscheinung erkennbar ist, gegen sich gelten lassen muss. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein Wegrecht im Grundbuch nicht näher definiert ist, auf dem Grundstück aber durch einen bestehenden Weg und andere bauliche Massnahmen (Tor, Tunnel, etc.) klar ausgestaltet ist.¹³ Ein

¹² Schaufelberger/Keller Lüscher, Basler Kommentar, ZGB II, 5. Auflage 2015, Art. 602 N 11 ff.

¹³ BGE 137 III 153

solcher Fall liegt hier nicht vor. Der Beschwerdeführer will mit Verweis auf die natürliche Publizität auch nur geltend machen, dass aus der offenbar bestehenden Wohnsituation abgeleitet werden könne, die Miteigentümer hätten sich konkludent auf die Zuweisung bestimmter Grundstücksteile an den Beschwerdeführer geeinigt. Ob dem so ist, ist aber unerheblich und kann offen gelassen werden. Die Miteigentümergeinschaft kann zwar einer Miteigentümerin oder einem Miteigentümer das Vorrecht zuweisen, einzelne oder alle Räume eines gemeinschaftlichen Gebäudes oder einen Teil der gemeinschaftlichen Bodenfläche exklusiv zu nutzen. Eine solche Zuweisung berechtigt allerdings nur zur Nutzung; die Nutzung wird begrenzt durch den Umstand, dass der Entscheid über bauliche Massnahmen zwingend in der Kompetenz der Miteigentümergeinschaft liegt.¹⁴ Auch wenn die Miteigentümergeinschaft dem Beschwerdeführer die Parzelle Nr. C._____ zur Nutzung zugewiesen hätte, müssen die Zustimmungsquoren der Art. 647c ff. ZGB eingehalten werden; es sei denn, die Gemeinschaft hätte einstimmig eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbart, welche diese Quoren abändert. Die Existenz einer solchen Vereinbarung wird aber vom Beschwerdeführer nicht geltend gemacht.

f) In seiner letzten Eingabe bringt der Beschwerdeführer erstmals vor, man setze sich "mit der Auflösung des Miteigentums auseinander". Er erläutert dies aber nicht näher und reichte keine Belege ein. Sollte die Auflösung des Miteigentums tatsächlich stattfinden und der Beschwerdeführer künftig einmal Alleineigentümer einer der bisher im Miteigentum stehenden Parzellen sein, wird er für ein Bauvorhaben auf dieser Parzelle ein Baugesuch ohne Zustimmung von G._____ und F._____ einreichen können. Im heutigen Zeitpunkt besteht aber nach wie vor eine Miteigentümergeinschaft, was eine Zustimmung nach Art. 10 Abs. 2 BewD erforderlich macht. Davon kann bloss aufgrund einer allenfalls künftig stattfindenden, nicht näher belegten Auflösung des Miteigentums nicht abgewichen werden.

g) Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen und die Verfügung der Vorinstanz zu bestätigen.

3. Kosten

¹⁴ Brunner/Wichtermann, Basler Kommentar, ZGB II, 5. Auflage 2015, Art. 647 N 14

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁵). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und Abs. 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Verfügung der Gemeinde Linden vom 5. März 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn Rechtsanwalt B._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Linden, handelnd durch den Gemeinderat, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus

Regierungsrat

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

