

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 110/2019/91

Bern, 2. September 2019

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **A.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **B.**_____
Beschwerdeführerin 2

und



C._____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt D._____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde F._____, **Gemeindeverwaltung,**
Wahlackerstrasse 25, Postfach 366, 3052 F._____

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde F._____ vom
2. Mai 2019 (Geschäftsnummer 361-2018-0051; Erstellen eines neuen Materialraums)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdegegner reichte am 5. Oktober 2018 bei der Gemeinde F._____ ein Baugesuch ein für die Erstellung eines unbewohnten Materialraums auf Parzelle F._____ Grundbuchblatt Nr. E._____. Er ersuchte um Entlassung des auf dem

Grundstück befindlichen Gebäudes aus dem Bauinventar. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2. Die Beschwerdeführenden erhoben gegen das Bauvorhaben Einsprache.

Mit Bauentscheid vom 2. Mai 2019 erteilte die Gemeinde F._____ die Baubewilligung. Die Einsprache der Beschwerdeführenden wies sie ab.

2. Dagegen reichten die Beschwerdeführenden am 1. Juni 2019 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Sie beantragen die Aufhebung des Bauentscheids vom 2. Mai 2019 und die Erteilung des Bauabschlags. Sie machen im Wesentlichen geltend, dass der Beschwerdegegner seine Liegenschaft zonenwidrig nutze, was seit Jahren zu Konflikten u.a. wegen Lärmimmissionen führe. Es sei zu befürchten, dass das Bauvorhaben diese Problematik verstärke.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet¹, holte die Vorakten ein und führte den Schriftenwechsel durch. Die Gemeinde F._____ beantragt mit Stellungnahme vom 28. Juni 2019 die Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung des angefochtenen Entscheids. Der Beschwerdegegner reichte zunächst am 26. Juni 2019 eine vom Vereinspräsidenten unterzeichnete Stellungnahme ein. Am 11. Juli 2019 reichte er, nunmehr durch einen Rechtsanwalt vertreten, eine ausführlichere Beschwerdeantwort ein. Er beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Bauentscheide 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. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die

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)

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

Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Einsprache abgewiesen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid formell und als Nachbarn auch materiell beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Der angefochtene Entscheid wurde ihnen am 6. Mai 2019 zugestellt.³ Mit Postaufgabe der Beschwerde am 5. Juni 2019 wurde die 30-tägige Beschwerdefrist gewahrt. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Zonenkonformität

a) Die Beschwerdeführenden befürchten, dass das Bauvorhaben dazu führe, dass auf der Liegenschaft des Beschwerdegegners die Aktivitäten im Freien zunehmen und die Lärmbelastung unerträglich werde. Zur Begründung führen sie an, dass der Beschwerdegegner auf der Bauparzelle ein religiöses Kultuszentrum betreibe und die damit verbundenen Veranstaltungen bereits bisher und seit langem eine Belastung für die Beschwerdeführenden und ihre Mieterschaft darstellten und nicht zonenkonform seien. Nebst den Immissionen aus den religiösen Zeremonien (Gesang, Verwendung von Gongs und Mikrofonen) stören sie sich an diversen Immissionen, die aus der Zusammenkunft von jeweils einer grösseren Anzahl von Veranstaltungsteilnehmern resultieren. Insbesondere gelte dies für Gespräche, die vor allem auch bei gemeinsamen Gartenarbeiten geführt würden, und zwar auch frühmorgens an Wochenenden, sowie für Lärm von Menschenansammlungen mit Kinderlärm bis spät in der Nacht anlässlich von Festivitäten mit internationaler Teilnehmerschaft. Die Beschwerdeführenden fordern, dass die Gemeinde keine neuen Bewilligungen erteilen solle bis zur Wiederherstellung des zonenkonformen Zustands. Sie sind der Ansicht, dass die zum Unterhalt der Liegenschaft nötigen Gartengeräte in den bestehenden Räumlichkeiten Platz finden würden. Der streitige Materialraum sei dafür unnötig. Damit bringen sie sinngemäss die Befürchtung vor, dass das Bauvorhaben nicht bloss zur Aufbewahrung von Material genutzt werden könnte, sondern auch für andere Zwecke, die Immissionen verursachen.

³ Gemäss Sendungsverfolgungsnummer, Vorakten pag. 1

b) Anfechtungsobjekt der Beschwerde ist die Verfügung der Vorinstanz. Der Streitgegenstand braucht sich nicht mit dem Anfechtungsobjekt zu decken, kann aber auch nicht über dieses hinausgehen.⁴

Daher ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren nur einzutreten auf Rügen, die gegen die Erteilung der Baubewilligung für den Materialraum vorgebracht werden. Baupolizeiliche Anliegen, insbesondere bezüglich Immissionen aus der bisherigen Nutzung, sind nicht vom Streitgegenstand erfasst. Auf die entsprechenden Vorbringen in der Beschwerde ist nicht einzutreten.

Für das Vorgehen gegen zonenwidrige Nutzungen bzw. Störungen der öffentlichen Ordnung ist gemäss Art. 45 ff. BauG die Baupolizeibehörde der Gemeinde zuständig. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2019 aus, sie habe am 26. Juni 2017 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt und mit Androhung der Ersatzvornahme durchgesetzt. Die im Verlauf des Baupolizeiverfahrens erlassenen Verfügungen seien rechtskräftig. Von einer erneuten Übertretung der zonenkonformen Nutzung habe die Baupolizeibehörde keine Kenntnis; die Beschwerdeführenden hätten bei ihr keine diesbezügliche Anzeige gemacht. Soweit nach Ansicht der Beschwerdeführenden rechtswidrige Nutzungen oder Störungen bestehen, die mit dem baupolizeilichen Wiederherstellungsverfahren der Gemeinde nicht erledigt worden sind, steht es ihnen offen, die Gemeinde mittels baupolizeilicher Anzeige auf diese aufmerksam zu machen.

c) Die Gemeinde erwog im angefochtenen Entscheid, im Baugesuch werde das Bauvorhaben als unbewohnter Materialraum bezeichnet. Gemäss den Angaben auf dem Baugesuchsformular und der Stellungnahme des Beschwerdegegners im Baubewilligungsverfahren solle der Raum für die Lagerung von Garten- und Schneeräumgeräten verwendet werden. Dabei handle es sich um eine zonenkonforme Nutzung. In ihrer Stellungnahme vom 28. Juni 2019 führt die Gemeinde zudem aus, Gartenarbeiten seien in der Wohnzone gestattet. Nach Art. 89 Abs. 2 BauV⁵ müssten Einwirkungen aus zonenkonformer Nutzung geduldet werden.

d) Dieser Auffassung ist beizupflichten. Bewilligt wurde das Bauvorhaben gemäss Baugesuch, nämlich "Materialraum, unbewohnt". Als unbewohnt gelten Gebäude bzw. Räumlichkeiten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren

⁴ Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, Art. 72 N. 6 bis 8

⁵ Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1)

bestimmt sind⁶ und die nicht zur Verrichtung von Arbeitsprozessen dienen, sei dies durch Menschen oder Maschinen. Damit soll eine ungebührliche Belästigung der Nachbarschaft durch Immissionen (Lärm, Gerüche, Einblicke) verhindert werden.⁷

Mit solchen Beeinträchtigungen muss nicht gerechnet werden, wenn im fraglichen Gebäude bloss dem Wohnen dienende Gegenstände gelagert oder eingestellt sind. Dies gilt auch für das private (d.h. nicht gewerbsmässige) Lagern von Garten- und Schneeräumgeräten.

Das Lagern solcher Geräte steht zwar in direktem Zusammenhang mit Gartenarbeit und Schneeräumung. Diese Tätigkeiten können mit Immissionen verbunden sein. Gartenarbeit und Schneeräumung zum Unterhalt einer privaten Liegenschaft gelten aber in der Wohnzone als zonenkonform. Sogenannter Wohnlärm bzw. durch das gewöhnliche Wohnen verursachte Immissionen müssen in Wohnzonen toleriert werden und sind nicht Gegenstand baupolizeilichen Eingreifens.⁸ Die Durchsetzung von Vorschriften betreffend Rücksichtnahme, Ruhezeiten etc.⁹ ist Sache der Ortspolizei.

e) Die Beschwerdeführenden befürchten, dass der projektierte Materialraum zweckentfremdet werden könnte. Sie führen dazu aus, dass die Bauparzelle, welche ehemals von Familien bewohnt worden sei und zudem der Neuapostolischen Kirche als Kultstätte gedient habe, seit 20 Jahren schleichend umgenutzt werde. Die vom Beschwerdegegner regelmässig organisierten buddhistischen Feierlichkeiten würden von zahlreichen Personen besucht und seien mit Lärmbelastungen verbunden, insbesondere aufgrund der Verwendung von Mikrofonen und der Betätigung von zeremoniellen Gongs. Zudem würden Teilnehmer der Veranstaltungen beherbergt und verpflegt. Auf Interventionen auch von behördlicher Seite reagiere der Beschwerdegegner sehr träge. Aufgrund der Belastungen komme es zu häufigen Mieterwechseln bei der Einliegerwohnung der Beschwerdeführenden. Die Familie der Beschwerdeführenden leide seit 20 Jahren unter Belastungen infolge der Nutzung der Bauparzelle und wünsche sich, dass Ruhe einkehre.

⁶ Vgl. Art. 12 Abs. 3 Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (NBRD; BSG 723.13)

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 12 N. 10

⁸ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 24 N. 31d

⁹ Vgl. Reglement für die öffentliche Sicherheit der Gemeinde Zollikofen vom 16. März 2016, Art. 18 ff.

In Anbetracht der langjährigen Konflikte um die Nutzung der Bauparzelle ist es verständlich, dass die Beschwerdeführenden auf neue Bauvorhaben des Beschwerdegegners mit Besorgnis reagieren. Beim konkreten Bauvorhaben ist allerdings nicht ersichtlich, inwiefern dieses für Zwecke verwendet werden könnte, die zu zonenwidrigen Belastungen führen. Geplant ist ein rund 14 m² grosser Raum mit Pultdach, der an das bestehende Gebäude angebaut wird, aber keine Verbindungstüre zu diesem aufweist. An den drei sichtbaren Seiten des Raums (Nord, Ost und West) soll eine Wandverkleidung angebracht werden.¹⁰ Auf der Ostseite befindet sich die Zugangstüre. Fenster sind nicht vorgesehen.

Die Baubewilligung umfasst nur die Nutzungsarten, die im Baugesuch umschrieben sind, d.h. hier die Lagerung von Material, insbesondere Gartengeräten. Die Vornahme von Arbeitsprozessen oder andere Formen der Wohnnutzung sind nicht in die bewilligte Nutzung eingeschlossen. Der Raum eignet sich auch nicht dafür. Eine Zweckentfremdung bspw. für das Abhalten von Versammlungen, die Beherbergung oder Verpflegung von Personen ist kaum vorstellbar. Die Beschwerdeführenden legen auch nicht näher dar, welche zweckentfremdenden Nutzungsarten zu befürchten seien. Unter diesen Umständen drängt es sich nicht auf, die Baubewilligung mit Auflagen zur zulässigen Nutzungsart zu ergänzen. Sollte es zu Verstössen oder Störungen der öffentlichen Ordnung kommen, ist ein nachträgliches Eingreifen der Baupolizeibehörde möglich.

f) Die Verweigerung von Baubewilligungen stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Sie ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, durch ein öffentliches Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig ist. Sofern ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften sowie den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen, hat der Bauherr Anspruch auf Erteilung der Bewilligung (Art. 2 BauG).¹¹ Es besteht keine gesetzliche Grundlage für die Verweigerung einer Baubewilligung aufgrund anderweitiger, vorbestehender Verstösse gegen das Baurecht, wenn kein

¹⁰ "Revêtement mural" gemäss den von der Gemeinde am 2. Mai 2019 gestempelten Plänen; im Baugesuch mit sinnentstellendem Tippfehler

¹¹ Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 2 N. 1

Zusammenhang zwischen diesen und dem Bauvorhaben besteht. Vorliegend ist kein solcher Zusammenhang gegeben.

Andere Gründe, die gegen eine Baubewilligung sprechen, werden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich. Nach Art. 2 BauG ist unter diesen Umständen die Baubewilligung zu erteilen.

3. Ergebnis und Kosten

a) Nach dem Gesagten erweisen sich die in der Beschwerde vorgebrachten Rügen als unbegründet, soweit auf sie einzutreten ist. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.

b) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführenden. Sie haben 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 GebV¹²).

c) Die Beschwerdeführenden haben zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners macht Parteikosten im Umfang von Fr. 2'100.85 (inkl. Aufwand und Mehrwertsteuer) geltend. Dies gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführenden haben somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von Fr. 2'100.85 zu ersetzen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Bauentscheid der Gemeinde F. _____ vom 2. Mai 2019 wird bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten

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

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

3. Die Beschwerdeführenden haben dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von Fr. 2'100.85 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

IV. Eröffnung

- Frau B._____ und Herrn A._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde F._____, 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 4 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.

ENTSCHEID
DER
BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

