



Bau- und Verkehrsdirektion

Reiterstrasse 11
3013 Bern
Telefon +41 31 633 30 11
info.ra.bvd@be.ch
www.bvd.be.ch/ra

BVD 110/2021/152

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 2. November 2021

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner 1

Frau **E.**_____
Beschwerdegegnerin 2

sowie

**Baubewilligungsbehörde der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee,
Gemeindeverwaltung**, Hauptstrasse 21, 3854 Oberried am Brienzersee

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 26. April 2021 (Gesamtbaubewilligung Nr. 589/4/2018; Verlängerung Baubewilligung)

I. Sachverhalt

1. Am 27. Februar 2018 reichte die Beschwerdegegnerschaft bei der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee ein Baugesuch ein (datiert vom 16. Dezember 2017) für den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und den Wiederaufbau des Wohnhauses mit Anbauten auf Parzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. G._____. Mit Gesamtentscheid vom 15. Oktober 2018 erteilte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli die Baubewilligung.
2. Am 15. April 2021 reichte die Beschwerdegegnerschaft bei der Gemeinde ein Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung ein. Mit Entscheid vom 26. April 2021 verlängerte die Gemischte Gemeinde Oberried am Brienzersee die Geltungsdauer der Baubewilligung um zwei Jahre bis zum 15. Oktober 2023.
3. Dagegen reichte der Beschwerdeführer am 25. August 2021 (Postaufgabe) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt die Aufhebung des

Entscheids der Gemeinde vom 26. April 2021 und sinngemäss die Verweigerung der Verlängerung der Baubewilligung. Er macht geltend, dass die Verlängerung durch die Gemeinde statt durch die ursprüngliche Baubewilligungsbehörde bewilligt worden sei. Zudem sei die Verlängerung nicht publiziert worden. Ausserdem sei bei der Verlängerung nicht berücksichtigt worden, dass die privatrechtliche Einwilligung (Grenzbaurecht) zum Projekt nicht mehr rechtsgültig sei, da Herr A. _____ am 18. Mai 2020 verstorben sei.

4. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten sowie die Baubewilligungsakten zum Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 15. Oktober 2018 ein. Weiter holte es vom Beschwerdeführer eine Stellungnahme dazu ein, wann und in welcher Form er von der Verlängerung der Baubewilligung Kenntnis erlangt hat. Die Beschwerdegegnerschaft hält in ihrer Beschwerdeantwort vom 3. September 2021 im Wesentlichen fest, sie wäre froh, wenn die Verlängerung der Baubewilligungsgeltungsdauer um zwei Jahre möglichst zeitnah vorliegen würde. Die Gemeinde führt in ihrer Vernehmlassung vom 29. September 2021 insbesondere aus, dass der Gemeinderat die Baubewilligung irrtümlicherweise verlängert habe und sich in der Zwischenzeit bewusst geworden sei, dass eigentlich das Regierungsstatthalteramt für diese Verlängerung zuständig gewesen wäre. Sie gehe daher davon aus, dass ihr Entscheid aufgrund schwerwiegender Mängel als nichtig erklärt werde.

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

II. Erwägungen

1. Prozessvoraussetzungen

a) Entscheide über die Verlängerung einer Baubewilligung können wie ein Bauentscheid angefochten werden (Art. 41 Abs. 4 BewD²). Bauentscheide können nach Art. 40 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD 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). Beschwerdebefugt ist auch, wer zu Unrecht nicht als Einsprecherin oder Einsprecher zugelassen worden ist oder wer sich am Baubewilligungsverfahren unverschuldet nicht beteiligen konnte. In diesen Fällen hat die betroffene Partei die Beschwerde innert 30 Tagen seit Kenntnis des massgebenden Sachverhalts einzureichen.⁴

c) Der Beschwerdeführer war nicht als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt. Er ist Gesamteigentümer der unmittelbar an die streitbetroffene Bauparzelle angrenzenden Nachbarparzelle Oberried am Brienzersee Grundbuchblatt Nr. H. _____; er steht damit in einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache und hätte sich zulässigerweise als Einsprecher am Verfahren um Verlängerung der Baubewilligung beteiligen dürfen (vgl. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG und Art. 41 Abs. 3 BewD). Gestützt auf die Vorakten der Gemeinde ist davon auszugehen, dass

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

² Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

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

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40-41 N. 4

die Gemeinde das Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung weder publiziert noch den Nachbarinnen und Nachbarn (also auch nicht dem Beschwerdeführer) mitgeteilt hat. Der Beschwerdeführer als Nachbar konnte sich unverschuldet nicht am Verfahren um Verlängerung der Baubewilligung beteiligen. Er ist durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf seine Beschwerde ist einzutreten, sofern er die Beschwerde rechtzeitig eingereicht hat.

d) Im Schreiben vom 7. September 2021 hält der Beschwerdeführer fest, dass ihm Herr B._____, Gemeindeschreiber, den Entscheid über die Verlängerung der Baubewilligung vom 26. April 2021 mit E-Mail vom 4. August 2021 habe zukommen lassen. Ein Ausdruck der entsprechenden E-Mail sowie des Entscheids vom 26. April 2021, welcher als Anhang mit der E-Mail mitgesandt wurde, legte der Beschwerdeführer dem Schreiben vom 7. September 2021 bei. Die Gemeinde führt in ihrer Stellungnahme vom 29. September 2021 aus, der Gemeinderat sei sich in der Zwischenzeit bewusst geworden, dass für die Verlängerung richtigerweise das Regierungsstatthalteramt zuständig gewesen wäre, in der Zwischenzeit ein entsprechender Schriftverkehr erfolgt und daraus die zu behandelnde Beschwerde hervorgegangen sei. Gestützt auf die Vorakten und den angefochtenen Entscheid ist davon auszugehen, dass die Verlängerung der Baubewilligung dem Beschwerdeführer nicht eröffnet worden ist. Aus der Stellungnahme der Gemeinde lässt sich schliessen, dass der Beschwerdeführer erst in einem späteren Zeitpunkt Kenntnis erhielt. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer erst mit E-Mail vom 4. August 2021 vom massgebenden Sachverhalt erfahren hat. Mit Postaufgabe der Beschwerde am 25. August 2021 hat er die 30-tägige Beschwerdefrist eingehalten, weshalb auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde einzutreten ist.

2. Verlängerung der Baubewilligung

a) Eine Baubewilligung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren seit ihrer rechtskräftigen Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Ausführung während mehr als einem Jahr unterbrochen wird. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Baubewilligung aus rechtlichen Gründen noch nicht genutzt werden kann (vgl. Art. 42 Abs. 2 BauG). Die Baubewilligungsbehörde kann die Geltungsdauer nach Anhörung der betroffenen Behörden um höchstens zwei Jahre verlängern. Die Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn sich die massgebenden tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid wesentlich verändert haben (Art. 42 Abs. 3 BauG). Das Gesuch um Verlängerung einer Baubewilligung ist zu veröffentlichen, wenn die Verlängerung wesentliche öffentliche Interessen berühren könnte. Erfolgt keine Veröffentlichung, so ist das Gesuch den Nachbarinnen und Nachbarn und den von der Verlängerung betroffenen ehemaligen Einsprechenden schriftlich mitzuteilen (Art. 41 Abs. 2 BewD).

b) Die Baubewilligung hat das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli mit Gesamtentscheid vom 15. Oktober 2018 erteilt, weshalb laut Art. 42 Abs. 3 BauG das Regierungsstatthalteramt als ursprüngliche Baubewilligungsbehörde für die Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung zuständig gewesen wäre. Weil aber die Gemeinde mit Entscheid vom 26. April 2021 die Geltungsdauer verlängert hat, hat eine sachlich unzuständige Behörde entschieden. Ausserdem ist gestützt auf die Vorakten der Gemeinde davon auszugehen, dass die Gemeinde das Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung fälschlicherweise weder publiziert noch den Nachbarinnen und Nachbarn mitgeteilt hat. Dies hatte unter anderem zur Folge, dass sich der Beschwerdeführer als Nachbar nicht am vorinstanzlichen Verfahren um Verlängerung der Baubewilligung beteiligen konnte. Weiter ist nicht auszuschliessen, dass sich bei Kenntnis des hängigen Verfahrens auch andere Nachbarinnen und Nachbarn am Verfahren

hätten beteiligen wollen. Aufgrund dieser gravierender Verfahrensfehler ist der Entscheid der Gemeinde vom 26. April 2021 aufzuheben.

Die Unzuständigkeit der Gemeinde ist jedoch nicht so offensichtlich und die Verfahrensfehler sind insgesamt nicht derart schwerwiegend, als dass der Entscheid vom 26. April 2021 nichtig wäre: Fehlerhafte Entscheide sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung in der Regel nur anfechtbar. Nichtigkeit wird lediglich angenommen, wenn der Mangel der Verfügung besonders schwer ist, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Nichtigkeitsgründe sind hauptsächlich schwerwiegende Verfahrensfehler und die Unzuständigkeit der verfügenden Behörde. Inhaltliche Mängel haben dagegen nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge.⁵ Der Entscheid einer sachlich und funktionell unzuständigen Behörde leidet an einem schwerwiegenden Mangel, der nach der Praxis einen Nichtigkeitsgrund darstellt, es sei denn, der verfügenden Behörde komme auf dem betreffenden Gebiet allgemeine Entscheidungsgewalt zu oder der Schluss auf Nichtigkeit verträge sich nicht mit der Rechtssicherheit.⁶ Die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren – und damit auch für die Verlängerung der Geltungsdauer einer erteilten Baubewilligung – liegt im Verhältnis zwischen den kleinen Gemeinden und dem Regierungsstatthalteramt zwar grundsätzlich beim Regierungsstatthalteramt (Art. 33 Abs. 1 BauG), ist aber für gewisse Fälle an die kleine Gemeinde delegiert (Art. 33 Abs. 2 BauG; vgl. auch Art. 9 BewD). Daraus kann man schliessen, dass die Gemischte Gemeinde Oberried am Brienzersee in Bezug auf die Erteilung der Baubewilligung sowie die Verlängerung der Geltungsdauer grundsätzlich über eine allgemeine Entscheidungsgewalt verfügt. Denn die Zuständigkeit des Regierungsstatthalteramts im Baubewilligungsverfahren hat sich in diesem Fall nur aufgrund der Baukosten des Bauvorhabens von über einer Million Franken ergeben; sonst wäre die Gemeinde zuständig gewesen (Art. 9 Abs. 2 BewD).⁷

c) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Entscheid der Gemeinde vom 26. April 2021 nicht als nichtig erachtet wird, er aber aufgrund gravierender Verfahrensfehler (sachliche Unzuständigkeit der Gemeinde, fehlende Publikation oder Mitteilung des Gesuchs an Nachbarinnen und Nachbarn) aufzuheben und die Beschwerde gutzuheissen ist. Die Sache wird daher mit dem Verlängerungsgesuch der Beschwerdegegner vom 15. April 2021 an das zuständige Regierungsstatthalteramt zur Durchführung des Verfahrens um Verlängerung der Baubewilligung überwiesen.

3. Kosten

a) Die Verfahrenskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt, es sei denn, das prozessuale Verhalten einer Partei gebiete eine andere Verlegung oder die besonderen Umstände rechtfertigten, keine Verfahrenskosten zu erheben (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Als unterliegend gilt, wer mit seinen Anträgen nicht durchdringt. Der Beschwerdeführer obsiegt. Die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids hat aber nicht die unterliegende Beschwerdegegnerschaft zu verantworten, sondern sie ist massgeblich auf das prozessuale Vorgehen der Vorinstanz zurückzuführen. Es liegen besondere Umstände vor. Es wird daher auf die Erhebung von Verfahrenskosten verzichtet.

⁵ BGE 145 III 436 E. 4, 138 II 501 E. 3.1; Markus Müller, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 49 N. 85 ff.

⁶ BGE 137 III 217 E. 2.4.3

⁷ Vgl. auch Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 15. Oktober 2018, E. 2.1

- b) Parteikosten nach Art. 104 Abs. 1 VRPG sind keine angefallen.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der Entscheid der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee vom 26. April 2021 wird aufgehoben.
2. Das Verlängerungsgesuch der Beschwerdegegnerschaft vom 15. April 2021 wird an das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli zur Durchführung des Verfahrens um Verlängerung der Baubewilligung weitergeleitet.
3. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.
4. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Frau E._____ und Herrn D._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemischten Gemeinde Oberried am Brienzersee, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, mit Beilage gemäss Ziffer 2, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

Rechtsmittelbelehrung

Dieser Rückweisungsentscheid kann innert 30 Tagen seit seiner Eröffnung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern, Speichergasse 12, 3011 Bern, angefochten werden, wenn die Voraussetzungen nach Art. 61 i.V.m. Art. 74 Abs. 3 VRPG erfüllt sind. 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.