



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/18

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 9. Mai 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Frau C. _____
Beschwerdeführerin

und

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz, Hübeli 4, 2514 Ligerz

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz vom 9. Januar 2023
(Bauentscheid 2021-16; Metallkonstruktion u.a.; Rechtsverwahrung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin reichte am 4. November 2021 bei der Gemeinde Ligerz ein Baugesuch datiert vom 15. Oktober 2021 ein für die Erneuerung des bestehenden Wintergartens auf Parzelle Ligerz Grundbuchblatt Nr. D. _____, wobei das Bauvorhaben folgendermassen umschrieben wurde: «Abbruch bestehende Verglasung / "Wintergarten", Neue Verglasung / Balkon, Glas / Metall antrazit». Die Parzelle liegt im Perimeter der Überbauungsordnung A. _____. Gegen das Bauvorhaben erhoben verschiedene Nachbarinnen und Nachbarn Einsprache. Zudem verlangten mehrere Miteigentümerinnen und Miteigentümer, dass die geplanten Fassadenveränderungen vereinbarungsgemäss von der Miteigentümerversammlung genehmigt werden müssten. In ihrer Stellungnahme vom 31. März 2022 hielt die Beschwerdeführerin unter anderem fest, im Rahmen des Ersetzens der bestehenden Konstruktion hätte sie den Wunsch gehabt, die Trittflächen zwischen den Leibungen im Obergeschoss aus Gründen der Absturzsicherheit minimal zu verbreitern, dies zur Sicherheit beim Reinigen der Fenster und der Storen. Zudem müssten die Geländer erhöht werden. Der Rest der Konstruktion wäre gleichgeblieben. Aufgrund der Eingaben aus der Nachbarschaft werde sie die Metallkonstruktion so belassen, wie sie sei. Sie werde jedoch die Verglasung erneuern und die Geländer auf die heute gültige Sicherheitsnorm von einem Meter erhöhen lassen. Zudem werde sie eine neue Überglas-Beschattung sowie bei den Fenstern im Obergeschoss Senkrechstoren montieren lassen. Das Baugesuch ziehe sie zurück, die Arbeiten habe sie in Auftrag gegeben. Die Gemeindeschreiberin teilte der Beschwerdeführerin daraufhin mit, die Baukommission werde an der nächsten Sitzung prüfen und entscheiden, ob die geplanten Erneuerungsarbeiten baubewilligungspflichtig seien oder nicht. Anlässlich einer Besprechung mit der Baukommission am 14. Juni 2022 wurde vereinbart, dass die Beschwerdeführerin eine Projektänderung einreicht.

Anlässlich der Einigungsverhandlung vom 8. August 2022 präsentierte der Architekt der Beschwerdeführerin das geänderte Projekt den Einsprecherinnen und Einsprechern folgendermassen: Gegenüber dem ursprünglichen Projekt würden die Trittflächen zwischen den Leibungen im Obergeschoss belassen. Die bestehende Metallkonstruktion werde neu gestrichen. In den beiden Dachfeldern Ost und Mitte würden die Dachverglasung und der Sonnenstore ersetzt. Neu werde in der Achse West eine Dachverglasung eingebaut und ein Sonnenstore montiert. Zudem werde das Dreieck vertikal auf der Westseite verglast analog der Ostseite, inklusive neuer Metallkonstruktion. Bei der bestehenden Absturzsicherung sei das Geländer auf einen Meter erhöht worden. Die Beteiligten trafen daraufhin eine Übereinkunft. Die Beschwerdeführerin reichte am 29. September 2022 die Pläne der Projektänderung ein. Zwei Einsprecher erklärten daraufhin den Rückzug ihrer Einsprachen gegen das ursprüngliche Projekt, eine Einsprecherin und ein Einsprecher gaben bekannt, dass aufgrund der Vereinbarung und der Projektänderung sämtliche Rügen ihrer Einsprache gegenstandslos geworden seien.

Mit Entscheid vom 9. Januar 2023 erteilte die Gemeinde Ligerz die nachträgliche Baubewilligung für folgendes Bauvorhaben:

«- Restaurierung Metallkonstruktion

- Neuverglasung Dach über 3 Achsen, anstatt wie bisher über 2 Achsen
- Montieren von 2 Sonnenstoren, eine über zwei Achsen (wie bisher), eine über die dritte Achse
- Erhöhung der Absturzsicherung der heutigen Arbeitsplattform in der Breite von 38.2 cm auf die gemäss SIA vorgeschriebene Höhe von 1 m.»

Zudem gab sie der Beschwerdeführerin Kenntnis von den Rechtsverwahrungen, zum einen von neun Miteigentümerinnen und Miteigentümer betreffend Genehmigung der Änderung durch die Miteigentümerversammlung, zum anderen von einer Nachbarin und einem Nachbarn betreffend Unterhalt der gesamten Metallkonstruktion.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin am 7. Februar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt eine Korrektur des Textes bezüglich der Benennung der Bauteile im angefochtenen Entscheid. Zudem erhebt sie Beschwerde gegen die Rechtsverwahrung der nicht namentlich genannten Miteigentümerinnen und Miteigentümer.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In ihrer Vernehmlassung vom 10. März 2023 beantragte die Gemeinde, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Eventuell sei sie abzuweisen. Das Rechtsamt gab der Beschwerdeführerin Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen und insbesondere mitzuteilen, ob sie an ihrer Beschwerde festhalte. Die Beschwerdeführerin machte am 2. April 2023 von dieser Möglichkeit Gebrauch und teilte mit, dass sie an ihrer Beschwerde festhalte.

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

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)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

a) Baumentscheide können nach Art. 40 BauG² innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht (Art. 40 Abs. 1 BauG i.V.m. Art. 32 Abs. 2 VRPG³).

b) Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin zwar grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 40 Abs. 2 BauG). Ob ihre Beschwerdebefugnis im konkreten Fall gegeben ist, hat die Rechtsmittelbehörde jedoch von Amtes wegen zu prüfen.⁴ Zum Einreichen einer Beschwerde ist gemäss Art. 65 Abs. 1 VRPG befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme hatte (sog. formelle Beschwerde), durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung oder des Entscheids hat (sog. materielle Beschwerde). Die Legitimation setzt somit in der Regel voraus, dass die Partei, die ein Rechtsmittel einlegt, formell beschwert ist, d.h. am Verfahren vor der unteren Instanz teilgenommen hat und mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen und daher ganz oder teilweise unterlegen ist.⁵ Das Erfordernis der materiellen Beschwerde will sicherstellen, dass die anfechtende Person über eine genügend enge, spezifische, besondere Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt.⁶ Besonderes Berührtsein und schutzwürdiges Interesse hängen eng zusammen; sie lassen sich nicht klar trennen und umschreiben letztlich ein und dieselbe Voraussetzung aus zwei verschiedenen Blickwinkeln: Besonders berührt ist, wer vom Anfechtungsobjekt nachteilig betroffen ist, also durch dieses einen objektiven (rechtlichen, wirtschaftlichen oder ideellen) Nachteil erleidet. Das schutzwürdige Interesse liegt dann vor, wenn die anfechtende Person aus der Gutheissung der Beschwerde und der damit verbundenen Aufhebung oder Änderung des Anfechtungsobjekts einen praktischen Nutzen ziehen könnte.⁷ Auf die Beschwerde kann daher nur insoweit eingetreten werden, als die Beschwerdeführerin formell und materiell beschwert ist. Wie es sich damit verhält, ist in den nachfolgenden Erwägungen zu prüfen.

2. Textkorrekturen

a) Die Beschwerdeführerin beantragt Korrekturen im Text der angefochtenen Verfügung was die Benennung der Bauteile betrifft. Bei der Absturzsicherung im ersten Obergeschoss und der Arbeitsfläche handle es sich um ein Geländer zwischen den Leibungen und um eine Trittpläche zwischen den Leibungen, die Tiefe (nicht Breite) der Trittpläche betrage analog der Leibungstiefe 38.2 cm. Die Form der Geländer sowie die Trittplächen seien vor über 26 Jahren in mehreren Häusern in der Überbauung A._____ eingebaut worden. Die damalige Geländerhöhe entspreche nicht mehr den heute gültigen Vorschriften. Die Dachverglasung auf der bestehenden Metallkonstruktion habe ebenfalls nicht mehr der heutigen Norm entsprochen und sei teilweise defekt gewesen. Die 30jährigen Sonnenstoren seien defekt gewesen und hätten nicht mehr repariert werden können. Deshalb habe sie diese Teile auswechseln lassen. Das Baugesuch beschränke sich lediglich auf die Neuverglasung der 3. Achse (Westachse) sowie die vertikale

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

³ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

⁴ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 3

⁵ BGE 134 V 306 E. 3.3.1; BVR 2015 S. 534 E. 2.1; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 12 N. 22; Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 9

⁶ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 14

⁷ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 11 ff.

Dreiecksverglasung. Wegen der hohen Temperaturen im Sommer benötige sie zusätzlich einen Sonnenstore für die Beschattung der Westachse.

b) Die Gemeinde beantragt, auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten, da kein Rechtsschutzinteresse bestehe. Eventuell sei die Beschwerde abzuweisen.

c) Im Nachgang zur Einigungsverhandlung reichte die Beschwerdeführerin eine Projektänderung ein. Mit dem angefochtenen Bauentscheid genehmigte die Gemeinde das Bauvorhaben gestützt auf diese geänderten Pläne. Sie bewilligte das Vorhaben so, wie es die Beschwerdeführerin mit den überarbeiteten Plänen beantragt hatte. Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen somit vollumfänglich durchgedrungen. Da sie im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren nicht unterlegen ist, fehlt es bereits an der formellen Beschwer. Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin keine Beschwerde gegen die Baubewilligung selber erhebt, sondern lediglich Textkorrekturen bei der Umschreibung des Bauvorhabens verlangt. So sollen statt «Absturzsicherung» der Begriff «Geländer», statt «Arbeitsplattform» der Ausdruck «Trittplächen zwischen den Fensterleibungen» und statt «Breite» der Begriff «Tiefe» verwendet werden. Es mag sein, dass diese Bezeichnungen zumindest aus der Sicht von Baufachleuten passender sind, als die von der Gemeinde gewählten Begriffe. Dass sie falsch wären, ist jedoch weder dargetan noch ersichtlich. Hinzu kommt, dass sich aus den bewilligten Plänen klar ergibt, auf welche Bauteile sich der Bauentscheid bezieht. Bei Unklarheiten zwischen dem Text der Baubewilligung und den bewilligten Plänen kommt Letzteren Vorrang zu.⁸ Anders als die Beschwerdeführerin meint, dürfte es daher auch für ihre Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger ohne weiteres nachvollziehbar sein, auf welche Bauteile sich der Bauentscheid konkret bezieht. Die Beschwerdeführerin erleidet somit durch die von der Gemeinde gewählte Umschreibung des bewilligten Bauvorhabens keinen objektiven Nachteil. Ein praktischer Nutzen, den die Beschwerdeführerin aus der Änderung des Textes ziehen könnte, ist nicht erkennbar. Es fehlt daher auch an der materiellen Beschwer. Auf die Beschwerde kann daher insoweit nicht eingetreten werden.

3. Rechtsverwahrung

a) Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Aufnahme der Rechtsverwahrung von Miteigentümerinnen und Miteigentümer in den Bauentscheid. Sie macht insbesondere geltend, mangels Erwähnung der Namen könne sie dem Entscheid nicht entnehmen, welche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer tatsächlich Rechtsverwahrung angemeldet hätten. Abgesehen von ihren direkten Nachbarn hätten diese auch nicht an der Einigungsverhandlung teilgenommen. Die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, die von ihrer direkten Nachbarin angegangen worden seien, Einsprache gegen das erste Bauvorhaben zu machen, hätten gar nicht im Namen der Miteigentümerschaft handeln können, sondern höchstens als einzelne Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer. Die Umwandlung der (ungültigen) Kollektiveinsprache in eine Rechtsverwahrung im Bauentscheid akzeptiere sie nicht. Diese sei nicht rechtens, da die neun Personen ausser ihren direkten Nachbarn nicht namentlich erwähnt seien.

b) Die Gemeinde erläutert, die Forderung der neun Miteigentümerinnen und Miteigentümer, die Fassadenveränderung müsse der Miteigentümerversammlung unterbreitet werden, sei als Rechtsverwahrung vorgemerkt worden, da es sich dabei um eine privatrechtliche Forderung

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 34/34a N. 19a

handle. Die Namen der neun Parteien seien der Beschwerdeführerin bekannt. Auf die Beschwerde sei in diesem Punkt nicht einzutreten, da es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handle.

c) Über privatrechtliche Fragen wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Für deren Durchsetzung sind die Betroffenen auf den zivilrechtlichen Rechtsweg verwiesen. Einwände und Ansprüche privatrechtlicher Natur, die das Bauvorhaben betreffen, können als Rechtsverwahrung angemeldet werden.⁹ Die Rechtsverwahrung bezweckt die Orientierung der Gesuchstellenden und der Behörden über Privatrechte, welche durch das Bauvorhaben berührt werden, und über Entschädigungsansprüche, die daraus abgeleitet werden könnten (Art. 32 Abs. 1 BewD¹⁰). Zur Anmeldung einer Rechtsverwahrung ist befugt, wer zivilrechtlich rechts- und handlungsfähig ist (Art. 32 Abs. 2 BewD). Durch die Rechtsverwahrung wird die Bauherrschaft in die Lage versetzt, privatrechtlichen Einwänden oder Ansprüchen allenfalls durch Projektänderung Rechnung zu tragen. Die Unterlassung der Rechtsverwahrung hat keinen Einfluss auf den Bauentscheid. Sie kann aber nach dem Grundsatz von Treu und Glauben und aufgrund der Pflicht zur Schadensminderung den Verlust oder die Herabsetzung zivilrechtlicher Ansprüche zur Folge haben, wenn die Bauherrschaft nachzuweisen vermag, dass sie bei rechtzeitiger Kenntnis dem Einwand hätte Rechnung tragen können.¹¹ Auf angemeldete, aber nicht bereinigte Rechtsverwahrungen ist im Dispositiv des Bauentscheids hinzuweisen (vgl. Art. 36 Abs. 3 Bst. f BewD). Sie können nur auf dem Zivilrechtsweg weiterverfolgt werden.¹² Der Hinweis auf Rechtsverwahrungen hat somit rein deklaratorische Bedeutung.¹³

d) In den Vorakten befinden sich vier gleichlautende Eingaben datiert vom 17. Januar 2022, mit denen die unterzeichnenden Miteigentümerinnen und Miteigentümer verlangen, dass die geplanten Fassadenveränderungen gemäss der allseitig genehmigten Vereinbarung vom April 1993 der einheitlichen Gestaltung wegen von der Miteigentümerversammlung genehmigt werden müsse. Zwei Schreiben sind je von einer Person, die anderen beiden von mehreren Personen unterzeichnet. Die Gemeinde hat die Eingaben im Bauentscheid als Rechtsverwahrung angemerkt. Da dieser Hinweis bloss deklaratorische Bedeutung hat, ist die Beschwerdeführerin dadurch überhaupt nicht nachteilig betroffen. Es fehlt daher auch in dieser Hinsicht an der Beschwerdelegitimation. Inhaltlich handelt es sich bei diesen Eingaben nicht um Einsprachen, sondern um Einwendungen privatrechtlicher Natur. Da die Forderung der unterzeichnenden Miteigentümerinnen und Miteigentümer im vorinstanzlichen Verfahren nicht bereinigt wurde, nahm die Gemeinde die Eingaben zu Recht als Rechtsverwahrung in den Bauentscheid auf. Ob die Miteigentümerinnen und Miteigentümer berechtigt sind, diese Forderung zu stellen, ist weder im Baubewilligungs- noch im Baubeschwerdeverfahren zu prüfen. Es trifft auch zu, dass die Miteigentümerinnen und Miteigentümer, die diese Rechtsverwahrung angemeldet haben, im angefochtenen Entscheid nicht namentlich aufgeführt werden. Da aber die Gemeinde der Beschwerdeführerin die eingegangenen Einsprachen und Rechtsverwahrungen mit Schreiben vom 3. Februar 2022 zur Stellungnahme zugestellt hatte, war die Beschwerdeführerin genügend darüber orientiert, wer welche Rechtsverwahrung geltend gemacht hatte. Es war daher nicht notwendig, die unterzeichnenden Miteigentümerinnen und Miteigentümer namentlich im Entscheid aufzuführen. Selbst wenn auf die Rügen der Beschwerdeführerin betreffend diese Rechtsverwahrung eingetreten werden könnte, wären sie deshalb als unbegründet abzuweisen.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 3

¹⁰ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

¹¹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 3

¹² Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 5

¹³ Vgl. VGE 2016/266 vom 30. Oktober 2017 E. 6.4

4. 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). Aus den obenstehenden Erwägungen folgt, dass auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen. Gründe für ein Abweichen vom Unterliegerprinzip sind keine ersichtlich. Insbesondere liegt keine Fehlleistung der Gemeinde vor. Die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren bestehen vorliegend einzig aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Diese wird bestimmt auf CHF 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 4 Abs. 2 und Art. 19 Abs. 1 GebV¹⁴).

b) Entschädigungspflichtigen Parteikosten sind keine angefallen (Art. 104 Abs. 1, 2 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1000.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

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

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Frau C._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Ligerz, eingeschrieben

Bau- und Verkehrsdirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungsrat

¹⁴ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

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 drei 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.