



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2023/6

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 13. Juli 2023

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer 1

Frau **D.**_____
Beschwerdeführerin 2

beide vertreten durch Herrn Fürsprecher E._____

und

Frau **F.**_____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt und Notar B._____

sowie

Regierungsstatthalteramt Thun, Scheibenstrasse 3, 3600 Thun

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

betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 21. Dezember 2022 (eBau Nummer 2022-3907 / 84985 (99084); Abbruch Garage, Neubau Gebäude Nr. 5, Gewerberaum im Obergeschoss, Garagen)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführenden reichten am 7. April 2022 bei der Gemeinde Sigriswil ein Baugesuch ein für den Abbruch der Garage A._____ Nr. 5a, den Neubau des Gebäudes A._____ Nr. 5 mit Gewerberaum (Erstwohnung) im Obergeschoss und Garagen im Erdgeschoss sowie eine Umgebungsanpassung. Das Bauvorhaben betrifft die Parzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. J._____. Die Parzelle liegt in der Kernzone K3 und in einem Ortsbilderhaltungsgebiet. Die Garage Nr. 5a ist an einen Anbau des Gebäudes A._____ Nr. 3 auf der Nachbarparzelle Sigriswil Grundbuchblatt Nr. K._____ angebaut. Das Gebäude Nr. 3

ist im Bauinventar als erhaltenswertes Baudenkmal verzeichnet und ist Teil der Baugruppe G._____. Gegen das Bauvorhaben erhob die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Parzelle Nr. K._____ mit dem Gebäude Nr. 3 Einsprache. Die Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP) verlangte in ihrer Stellungnahme vom 22. September 2022, für eine gute Gesamtlösung sei die Garagenaussenwand wo nötig mit einer geschlossenen Holzschalung zu ergänzen, damit der Anbau an das Gebäude Nr. 3 einen sauberen Abschluss und eine ordentliche Fassade erhalte. Die Verfahrensbeteiligten erhielten die Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Mit Gesamtentscheid vom 21. Dezember 2022 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun die Baubewilligung. Dies unter anderem unter der Auflage in Ziff. 2.2, dass die Bauherrschaft bis zur Fertigstellung des Neubaus Nr. 5 an der durch den Abbruch der Garage Nr. 5a freigelegten Stelle des Anbaus zum Gebäude Nr. 3 einen sauberen Abschluss und eine ordentliche Fassade mittels geschlossener Holzschalung zu erstellen und die Kosten hierfür vorzuschüssen hat.

2. Gegen diese Auflage reichten die Beschwerdeführenden am 12. Januar 2023 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragen die Aufhebung der umstrittenen Auflage in Ziff. 2.2. Die allfällig auf der benachbarten Parzelle Nr. K._____ zu treffenden baulichen Massnahmen seien, falls überhaupt, gegenüber der dortigen Grundeigentümerin zu verfügen. Zum Verfahren beantragen sie, es sei festzustellen, dass die übrigen Teile des Gesamtbauentscheids in Rechtskraft erwachsen seien, eventualiter sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet¹, führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Dabei gab es der Einsprecherin die Gelegenheit, sich als Partei am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Zudem wurde auch der KDP die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Mit Beschwerdeantwort vom 26. Januar 2023 beteiligte sich die Einsprecherin als Beschwerdegegnerin am Beschwerdeverfahren. Sie beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die KDP verweist in ihrer Stellungnahme vom 30. Januar 2023 auf ihren positiven Amtsbericht vom 23. Mai 2022 mit Ergänzung vom 22. September 2022, auf die die umstrittene Auflage zurückgeht. Die KDP verteidigt diese Auflage, ohne einen Antrag zu stellen. Abschliessend erklärt sie sich bereit, nach dem Rückbau der Garage Nr. 5a an einem Augenschein mit der Leitbehörde die Detailgestaltung zu definieren, die einer sauberen, ordentlichen Fassade entspricht. Das Regierungsstatthalteramt Thun beantragt in seiner Stellungnahme vom 31. Januar 2023 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Sigriswil verweist in ihrer Stellungnahme vom 14. Februar 2023 auf ihre zustimmenden Eingaben im Baubewilligungsverfahren, ohne einen Antrag zu stellen. Darüber hinaus äussert die Gemeinde Zweifel an der Einstufung des Anbaus des Gebäude Nr. 3 als erhaltenswertes Baudenkmal.

4. Mit Zwischenverfügung vom 29. März 2023 entschied das Rechtsamt über die Verfahrensanträge der Beschwerdeführenden. Es wies ihr Gesuch um Feststellung der Teilrechtskraft, eventualiter um Entzug der aufschiebenden Wirkung, ab.

5. Auf die Rechtsschriften und 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. Eintreten

a) Angefochten ist ein Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG². Laut Art. 11 Abs. 1 KoG kann er – unabhängig von den geltend gemachten Einwänden – nur mit dem Rechtsmittel angefochten werden, das für das Leitverfahren massgeblich ist. Das Leitverfahren ist im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren (Art. 5 Abs. 1 KoG). Bauentscheide können nach Art. 40 Abs. 1 BauG³ innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVD angefochten werden. Die BVD ist somit zur Beurteilung der Beschwerde gegen den Gesamtentscheid zuständig.

b) Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchstellerinnen, die Baugesuchsteller, die Einsprecherinnen, die Einsprecher und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 10 KoG i.V.m. Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführenden, deren Baugesuch unter der umstrittenen Auflage erteilt wurde, sind durch den vorinstanzlichen Gesamtentscheid hinsichtlich dieser Auflage beschwert und daher zur Beschwerdeführung gegen diese Auflage legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2. Auflage

a) Die Beschwerdeführenden rügen, es sei nicht sicher, ob nach dem Abbruch der Garage Nr. 5a der Anbau des Gebäudes Nr. 3 unvollendet sei, weil dieser keine eigene Fassade habe. Die angefochtene Auflage dürfe nicht auf Vorrat ohne gesicherte Kenntnisse verfügt werden. Damit habe die Vorinstanz bereits selber baupolizeiliche Massnahmen verfügt bzw. ein baupolizeiliches Verfahren präjudiziert, wobei fraglich sei, ob ein solcher Eingriff in die Kompetenz der Baupolizeibehörde zulässig sei. Gemäss den Beschwerdeführenden hätte die Vorinstanz der zuständigen Baupolizeibehörde nur den Auftrag erteilen können, einer allfälligen Störung der öffentlichen Ordnung mit geeigneten baupolizeilichen Massnahmen zu begegnen. Dabei sei fraglich, ob eine allenfalls fehlende Fassade überhaupt zu einer Störung der öffentlichen Ordnung führen könne. Aufgrund der Nähe und Grösse der Ersatzbaute Nr. 5 könne sich eine allenfalls fehlende Fassade beim Anbau des Gebäudes Nr. 3 mangels Wahrnehmbarkeit nicht negativ auswirken.

Weiter rügen die Beschwerdeführenden, es sei nicht richtig, dass primär der Verhaltensstörer und sekundär der Zustandsstörer in die Pflicht zu nehmen sei. Beide Störer stünden als Adressaten polizeilicher Massnahmen auf gleicher Stufe. Das Verursacherprinzip sei hier ohnehin nicht einschlägig. Abgesehen davon seien sie keine Verhaltensstörer, da sich die Bautätigkeit auf ihr eigenes Grundstück beschränke und auf diesem kein baurechtswidriger Zustand verursacht werde. Für die möglicherweise unvollendete Konstruktion und das Erscheinungsbild der Anbaute auf dem Nachbargrundstück seien sie nicht verantwortlich. Es dürften nur Auflagen verfügt werden, die vom Bewilligungsempfänger selbst erfüllt werden könnten. Da es sich hier um Arbeiten auf dem Grundstück der Beschwerdegegnerin handle, könne nur diese die Arbeiten selber umsetzen. Dafür, dass vorliegend einzig die Einsprecherin als Grundeigentümerin in diesem Quasi-Baupolizeiverfahren zu verpflichten sei, spreche einerseits der klare Wortlaut von Art. 46 Abs. 2 BauG. Andererseits sprächen auch praktische Gründe dafür, da die Verpflichtung mehrere Störer zu Koordinations- und Vollstreckungsproblemen führe. Zudem könne das Gemeinwesen die Kosten einer Ersatzvornahme nur beim Zustandsstörer mit dem gesetzlichen Grundpfand sichern.

² Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1)

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

Die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass die Bauherrschaft aufgrund des Störerprinzips zu Wiederherstellungsmassnahmen auf dem Nachbargrundstück ermächtigt sei. Dabei verwechsle sie polizeiliches mit privatem Handeln. Die Baubewilligung gebe für Eingriffe auf fremde Grundstücke keine genügende Grundlage ab und die Beschwerdeführenden seien auch keine Hilfspolizisten.

Die Auflage sei ein schwerer, unzulässiger Eingriff in das Eigentum der Bauherrschaft und der Einsprecherin. So gehe es bei der verfügbaren Holzschalung um einen baubewilligungspflichtigen Vorgang auf dem Grundstück der Einsprecherin, um welchen die Einsprecherin nicht ersucht habe. Ihr werde ein Bauteil aufgedrängt, auf welches sie letztlich keinen Einfluss habe. Die Vermischung von Verantwortlichkeiten in der angefochtenen Auflage führe zu einem unbefriedigenden Ergebnis und sei auch unter diesem Aspekt rechtswidrig.

Komme hinzu, dass die Bauherrschaft zur Erstellung einer Vorrichtung verhalten werde, die offensichtlich den zivilrechtlichen Grenzabstand verletze. Die Bauherrschaft werde also zur Erstellung einer Holzschalung verpflichtet, die sie gar nicht wolle und gegen die sich zivilrechtlich zur Wehr setzen könne. Auch unter diesem Aspekt erscheine die Auflage widersinnig und mit der Einheit der Rechtsordnung unverträglich.

Weiter sei die Auflage zu unbestimmt. Es sei unklar, was ein «sauberer Abschluss» und eine «ordentliche Fassade» seien und wer dies zu bestimmen habe. Mangels eingehender Sachverhaltsabklärung bestehe über die konkrete Ausführung (Holzart, Farbe usw.) allseits keine Vorstellung.

b) Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen, die öffentliche Ordnung nicht gefährden und wenn ihnen keine Hindernisse der Planung entgegenstehen (Art. 2 BauG). Baubewilligungen können mit Bedingungen oder Auflagen verknüpft werden (Art. 38 Abs. 3 BauG). Auflagen sind Pflichten, die mit einer Baubewilligung verbunden sind. Sie müssen in einem engen sachlichen Zusammenhang zur erteilten Baubewilligung stehen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Nebenbestimmung nur dann, wenn sie zum Erreichen des angestrebten Ziels erforderlich, geeignet und für den Bauherrn zumutbar ist.⁴

Die Verantwortung, ein bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen, liegt bei der Bauherrschaft. Zwar hat die Baubewilligungsbehörde der Bauherrschaft gegebenenfalls die Gelegenheit zur Projektänderung zu geben (vgl. Art. 18 Abs. 2 und Art. 24 Abs. 1 BewD⁵). Das bedeutet aber nicht, dass es an der Baubewilligungsbehörde ist, ein bewilligungsfähiges Bauvorhaben zu suchen oder zu entwickeln. Diese Aufgabe kommt alleine der Bauherrschaft zu.

c) Im vorliegenden Fall sieht das Baugesuch der Beschwerdeführenden unter anderem den Abriss der Garage Nr. 5a auf ihrer Parzelle Nr. 3744 vor. Die Garage Nr. 5a ist auf der Parzellengrenze mit dem Anbau des Gebäudes Nr. 3 auf der Parzelle Nr. K._____ der Beschwerdegegnerin zusammengebaut. Folglich wird durch den Abriss der Garage Nr. 5a die Nordfassade des Anbaus des Gebäudes Nr. 3 freigelegt. Wie diese Fassade nach dem Abriss aussehen wird, ist nicht bekannt. Es liegt jedoch auf der Hand, dass keine «fertige» Fassade zum Vorschein kommen dürfte, wie dies von einer freiliegenden Aussenfassade erwartet werden kann – weitere Abklärungen musste die Vorinstanz als Baubewilligungsbehörde unter den gegebenen

⁴ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38-39 N. 15 f.

⁵ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1)

Umständen in diesem Zusammenhang nicht vornehmen. Eine solch «unfertige» Fassade steht bereits in Widerspruch zur allgemeinen Ästhetikbestimmung von Art. 9 Abs. 1 BauG, wonach Bauten nicht Landschaften, Orts- und Strassenbilder beeinträchtigen dürfen. Dass eine solch «unfertige» Fassade nicht tolerierbar ist, gilt hier umso mehr, als es sich beim Gebäude Nr. 3 um ein erhaltenswertes Baudenkmal handelt. Dass die neue Aussenfassade aufgrund der Nähe zum Neubau Nr. 5 nur beschränkt einsehbar sein wird, vermag daran nichts zu ändern.

Es ist nicht zulässig, mit einem Bauvorhaben einen baurechtswidrigen Zustand zu schaffen, der anschliessend in einem Baupolizeiverfahren bereinigt werden muss. In einem Baupolizeiverfahren werden baurechtswidrige Zustände behoben, die aufgrund einer unkorrekten, nicht aufgrund einer korrekten Umsetzung einer Baubewilligung entstehen. Insofern sind sämtliche Verweise der Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde auf baupolizeiliche Massnahmen und die entsprechenden Spielregeln dafür von vornherein unbeachtlich. Vorliegend handelt es sich nicht um ein Baupolizeiverfahren, sondern um ein Baubewilligungsverfahren. Bewilligungsfähig ist das Baugesuch der Beschwerdeführenden nur dann, wenn die korrekte Umsetzung der Baubewilligung zu keinen baurechtswidrigen Zuständen führt. Das ist vorliegend nur dann der Fall, wenn die neue Aussenfassade des Anbaus des Gebäudes Nr. 3 in einen «fertigen» Zustand gebracht wird. Somit wäre es grundsätzlich die Pflicht der Beschwerdeführenden gewesen, in ihrem Baugesuch auch eine Lösung für diese neue Aussenfassade des Anbaus des Gebäudes Nr. 3 zu präsentieren. Dass sie dazu auf das Einverständnis der Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Parzelle Nr. K. _____ angewiesen gewesen wären, vermag daran nichts zu ändern.

d) Da das Baugesuch der Beschwerdeführenden keine solche Lösung für diese neue Aussenfassade des Anbaus des Gebäudes Nr. 3 vorsah, hätte dem Baugesuch folglich grundsätzlich der Bauabschlag erteilt werden müssen; dieser Bauabschlag hätte für das ganze Baugesuch erteilt werden müssen, da der Abriss der Garage Nr. 5a ohne Lösung für die neue Aussenfassade nicht bewilligungsfähig ist und der Abriss Voraussetzung für das gesamte Bauvorhaben ist (siehe Zwischenverfügung vom 29. März 2023 E. 3). Im Sinne einer im Vergleich mit einem Bauabschlag mildernden Massnahme hat die Vorinstanz hier die umstrittene Auflage verfügt, was grundsätzlich nicht zu beanstanden ist.⁶ Dieses Vorgehen hat zudem den Vorteil, dass auch der unwahrscheinlichen Möglichkeit Rechnung getragen wird, dass nach dem Abbruch bereits eine «fertige» Aussenfassade beim Anbau des Gebäudes Nr. 3 zum Vorschein kommt, so dass kein Handlungsbedarf besteht und die Auflage letztlich gar nicht umgesetzt werden muss. Richtigerweise hat die Vorinstanz in der Auflage die Beschwerdeführenden in die Pflicht genommen. Die Frage, wer hier Störer (Zustands- und Verhaltensstörer) ist, stellt sich nicht. Die Beschwerdeführenden wurden nicht als Störer, sondern als Baugesuchstellende und damit als Bauherrschaft in die Pflicht genommen.

e) Aus dieser Pflicht zur Erfüllung der Auflage folgt zwangsläufig auch die Kostentragungspflicht. Insofern hätte in der umstrittenen Auflage nichts zu den Kosten gesagt werden müssen, zumal die Aussage, die Kosten müssten vorgeschossen werden, unpräzise ist. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht handelt es sich nicht bloss um eine Bevorschussung, sondern um eine endgültige Kostentragungspflicht. Ob die Beschwerdeführenden zivilrechtlich diese Kosten bei der Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der neuen Aussenfassade dereinst zurückfordern können, ist aus öffentlich-rechtlicher Sicht irrelevant.

f) Dass die Auflage eine Verpflichtung der Beschwerdeführenden beinhaltet, am Nebengebäude der Beschwerdegegnerin auf deren Grundstück Arbeiten vorzunehmen, ist unter den gegebenen Umständen unproblematisch. Die Beschwerdegegnerin war als Einsprecherin am

⁶ Vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 38–39 N. 15

Baubewilligungsverfahren beteiligt und hat sich im vorinstanzlichen Verfahren trotz entsprechender Möglichkeit⁷ nicht gegen die Auflage gewehrt. Weiter hat sie die Auflage nicht mit Beschwerde angefochten und verlangt auch in ihrer Beschwerdeantwort die Abweisung der Beschwerde und damit die Bestätigung der Auflage. Unter diesen Umständen besteht für die Beschwerdegegnerin schon alleine gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV⁸) eine entsprechende Duldungspflicht; von einer solchen ist bereits die Vorinstanz im angefochtenen Bauentscheid in Erwägung 8 ausgegangen, wenn auch mit anderer Begründung. Aufgrund dieser Duldungspflicht ist sichergestellt, dass die Auflage von den Beschwerdeführenden erfüllt werden kann. Ihr entsprechender Einwand gegen die Auflage ist unbegründet.

Unter diesen Umständen kann auch nicht davon gesprochen werden, der Beschwerdegegnerin werde ein Bauteil aufgedrängt, auf welches sie letztlich keinen Einfluss habe. Inwiefern es sich um einen schweren Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegnerin handeln sollte, wie dies die Beschwerdeführenden geltend machen, ist nicht nachvollziehbar. Ob die verfügte Holzschalung baubewilligungspflichtig ist, spielt keine Rolle, wird sie doch als Auflage in einer Baubewilligung verlangt, womit die Holzschalung Teil der Baubewilligung ist.

Nicht richtig ist die Annahme der Beschwerdeführenden, sie könnten sich gegen die mit der Auflage verlangten Holzschalung zivilrechtlich zur Wehr setzen, weil diese den zivilrechtlichen Grenzabstand verletze. Wenn schon müssten die Beschwerdeführenden gegen den Anbau des Gebäudes Nr. 3 als solchen vorgehen. Soweit sie diesen Anbau im Grenzabstand akzeptieren, müssen sie auch eine ordentliche Aussenfassade und damit die Holzschalung akzeptieren.

g) Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, die Auflage sei zu wenig bestimmt, ist es zwar richtig, dass alleine aus den Umschreibungen «sauberer Abschluss» und «ordentliche Fassade» nicht genügend klar ist, wie die Fassade auszusehen hat. Allerdings ist in der Auflage weiter vorgegeben, dass die Fassade «mittels geschlossener Holzschalung» erstellt werden muss. Zudem kann auf die übrigen, bereits heute bestehenden Aussenfassaden des Anbaus des Gebäudes Nr. 3 zurückgegriffen werden. Damit dürfte hinreichend klar sein, wie die neue Aussenfassade auszusehen hat, zumal die Beschwerdeführenden sich bezüglich Detailgestaltung mit der Gemeinde und der KDP, die dazu in ihrer Stellungnahme vom 30. Januar 2023 ausdrücklich Hand bietet, vor der Ausführung absprechen kann.

Im Übrigen haben die Beschwerdeführenden auch kein Interesse an der Aufhebung der Auflage. Würde diese aufgehoben, wäre das Ergebnis nicht eine Baubewilligung ohne Auflage. Vielmehr müsste dem Bauvorhaben ohne entsprechende Auflage der Bauabschlag erteilt werden, wozu die BVD aufgrund von Art. 40 Abs. 3 BauG berechtigt wäre: Die BVD kann gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG auch unangefochtene Teile des Bauentscheids nach Anhörung der Parteien von Amtes wegen abändern oder aufheben, wenn der Entscheid erhebliche Mängel aufweist; in diesem Fall ist sie an die Anträge der Parteien nicht gebunden.⁹ Aus einem solchen Bauabschlag ergäbe sich für die Beschwerdeführenden jedoch kein Nutzen. Wollen sie die Auflage nicht umsetzen, braucht es dafür keine Aufhebung der Auflage mittels Bauabschlags. Es reicht aus, dass die Beschwerdeführenden auf die Umsetzung der Baubewilligung und insbesondere den Abbruch der Garage A. _____ Nr. 5a verzichten, dann kommt auch die Auflage nicht zum Tragen.

⁷ Siehe Verfügung des Regierungsstatthalteramts Thun vom 30. September 2022, Vorakten pag. 140 f.

⁸ Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101)

⁹ Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 40–41 N. 11

h) Folglich erweist sich die Beschwerde als unbegründet und sie ist abzuweisen. Die angefochtene Baubewilligung wird inklusive der umstrittenen Auflage in Ziff. 2.2 bestätigt. Auf die Durchführung des von den Beschwerdeführenden beantragten Augenscheins konnte verzichtet werden. Die Behörden stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest; sie sind nicht an die Beweisangebote der Parteien gebunden (Art. 18 VRPG¹⁰). Hier waren von einem Augenschein keine entscheidungswesentlichen Erkenntnisse zu erwarten, der relevante Sachverhalt war aufgrund der vorhandenen Unterlagen ausreichend bekannt. Diese sogenannte antizipierte Beweiswürdigung verletzt den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht.¹¹

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gelten die Beschwerdeführenden als unterliegend und haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese Kosten bestehen aus einer Pauschalgebühr (Art. 103 Abs. 1 VRPG). Für Entscheide in einer Verwaltungsjustizsache wird eine Pauschalgebühr von CHF 200.– bis CHF 4000.– erhoben (Art. 19 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Abs. 2 GebV¹²). In Anwendung dieser Bestimmungen wird die Pauschale für die Beschwerde auf CHF 1200.– festgelegt.

b) Die unterliegende Partei hat der Gegenpartei die Parteikosten zu ersetzen, sofern nicht deren prozessuales Verhalten oder die besonderen Umstände eine andere Teilung oder Wettschlagung gebieten oder die Auflage der Parteikosten an das Gemeinwesen als gerechtfertigt erscheint (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die unterliegenden Beschwerdeführenden haben daher der obsiegenden Beschwerdegegnerin deren Parteikosten zu ersetzen.

Die Parteikosten umfassen den durch die berufsmässige Parteivertretung anfallenden Aufwand (Art. 104 Abs. 1 VRPG). Die Kostennote des Parteianwalts der Beschwerdegegnerin vom 26. Juni 2023 beläuft sich auf CHF 2712.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) und gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Der Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Thun vom 21. Dezember 2022 wird inklusive der Auflage in Ziff. 2.2 bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1200.– werden den Beschwerdeführenden zur Bezahlung auferlegt. Sie haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführenden haben der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 2712.50 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu ersetzen. Die Beschwerdeführenden haften solidarisch für den gesamten Betrag.

¹⁰ Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; BSG 155.21)

¹¹ BVR 2017 S. 255 E. 5.1, 2012 S. 252 E. 3.3.3, je mit Hinweisen

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

IV. Eröffnung

- Herrn Fürsprecher E._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt und Notar B._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Thun, per Mail
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben
- Denkmalpflege des Kantons Bern, per Mail, zur Kenntnis

Bau- und Verkehrsdirektion

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.