



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 110/2024/154

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 18. Februar 2025

in der Beschwerdesache zwischen

C. _____
Beschwerdeführerin

und

D. _____
Beschwerdegegnerin

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E. _____

sowie

Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau i.E., Bauverwaltung, Alleestrasse 8,
Postfach 566, 3550 Langnau im Emmental

betreffend die Verfügung der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau vom 18. Oktober 2024 (Baugesuch Nr.: 2024-0038 / 2024-10130; Aufstockung, Neubau Dachstock, Erhöhung)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdegegnerin reichte am 3. Juni 2024 (Posteingang) bei der Gemeinde Langnau im Emmental ein Baugesuch ein für die Aufstockung des alten Zeughauses um ein Stockwerk sowie die Erhöhung des Anbaus bis ins dritte Obergeschoss auf Parzelle Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. G. _____. Die Parzelle liegt, soweit für das Bauprojekt relevant, grösstenteils in der Arbeitszone 2. Der südwestliche Teil der Parzelle, auf dem der Anbau zu stehen kommt, befindet sich gemäss geltender baurechtlicher Grundordnung noch in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZöN), soll aber im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ebenfalls in die Arbeitszone 2 umgezont werden. Gegen das Bauvorhaben erhob unter anderen die Beschwerdeführerin Einsprache. Mit Gesamtentscheid vom 18. Oktober 2024 erteilte die Gemeinde Langnau im Emmental die Baubewilligung.

2. Dagegen reichte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 23. Oktober 2024 (Postaufgabe 12. November 2024) Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Sie beantragt, das Bauvorhaben sei gemäss dem Projekt auszuführen, dass am 31. Oktober 2022 rechtskräftig und ohne Einwände bewilligt worden sei. Sie macht insbesondere geltend, die

Aufstockung des Gebäudes innerhalb der Arbeitszone 2 werde nicht beanstandet. Hingegen werde der Anbau mit dem viergeschossigen Liftturm, der in der ZöN liege, angefochten.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Zudem gab es der Beschwerdeführerin Gelegenheit, sich zu ihrer Beschwerdelegitimation zu äussern. In ihrer Stellungnahme vom 26. November 2024 beantragte die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, sofern darauf eingetreten werde. In ihrer Eingabe vom 26. November 2024 nahm die Beschwerdeführerin zu ihrer Einsprachelegitimation Stellung. In ihrer Beschwerdeantwort vom 17. Dezember 2024 beantragte die Beschwerdegegnerin, auf die Beschwerde sei mangels Beschwerdelegitimation nicht einzutreten. Die Parteien erhielten Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen. Davon machten die Beschwerdeführerin am 6. Januar 2025 und die Beschwerdegegnerin am 15. Januar 2025 Gebrauch. Die Gemeinde teilte am 15. Januar 2025 mit, sie habe keine Schlussbemerkungen anzubringen. Auf die Rechtschriften und die Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

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) Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (Art. 40 Abs. 1 BauG). Sie enthält einen Antrag und eine Begründung (Art. 32 Abs. 2 VRPG). Die Frist- und Formvorschriften sind somit eingehalten.

c) 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 Beschwerdeführerin hat im vorinstanzlichen Verfahren Einsprache erhoben. Ihre Einsprachelegitimation war unbestritten. Sie hat somit am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, ihren Begehren wurde jedoch nicht entsprochen. Sie ist folglich durch den angefochtenen Bauentscheid formell beschwert.⁴ Um zur Beschwerde legitimiert zu sein, muss die Beschwerdeführerin durch die angefochtene Verfügung auch materiell beschwert sein. Nach Art. 40 Abs. 2 BauG in Verbindung mit Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind zur Beschwerde Personen befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Diese Interessen können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Es braucht aber eine besondere Betroffenheit, eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache. Es ist erforderlich, dass die Einsprecherinnen und Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Mass als die Allge-

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

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

⁴ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 9

meinheit berührt werden.⁵ Diese Voraussetzungen sollen die Popularbeschwerde ausschliessen. Die Rechtsmittelbehörde hat von Amtes wegen zu prüfen, ob die Beschwerdelegitimation gegeben ist. Die besondere, beachtenswerte Beziehungsnähe ist aber grundsätzlich von den Beschwerdeführenden selbst darzulegen und nachzuweisen. Es ist deshalb nachfolgend zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin beschwerdelegitimiert ist.

2. Beschwerdelegitimation

a) Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Stellungnahme zur Beschwerdelegitimation geltend, sie sei Besitzerin des Mehrfamilienhauses H. _____ strasse 1. _____ (Parzelle Nr. I. _____). Dieses grenze direkt an die Parzelle Nr. J. _____, die sich in einer ZöN befinde. Der Blick aller Wohnungen nach Süden gehe über die ZöN zum nahegelegenen Wald (Parzelle Nr. A. _____). In der ZöN sei der umstrittene Liftschacht von 12.97 Meter Höhe entsprechend einem viergeschossigen Bauwerk projektiert. Hierdurch werde die Wohnqualität der Bewohner des Mehrfamilienhauses eingeschränkt. In ihren Schlussbemerkungen ergänzt sie, die Parzelle Nr. J. _____ bestehe praktisch nur aus öffentlichen Parkplätzen und erfülle deshalb die Voraussetzungen eines Verkehrsträgers. Zudem solle der Liftturm auf dieser Parzelle entstehen.

b) Nach Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG sind nur Personen zur Einsprache befugt, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Das Rechtsschutzinteresse ist gegeben, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Einsprecherinnen und Einsprecher durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Es braucht aber eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache, d. h. es ist erforderlich, dass die Einsprecherinnen und Einsprecher persönlich vom Bauvorhaben in höherem Masse als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt werden. Die Betroffenheit muss direkt (unmittelbar) sein und eine gewisse beachtenswerte Intensität erreichen. Darin liegt die Abgrenzung zur unzulässigen Populäreinsprache bzw. Popularbeschwerde.⁶ In einer besonders nahen Beziehung zur Streitsache stehen naturgemäss die Nachbarinnen und Nachbarn des Baugrundstücks. Ihre Einsprachebefugnis ist in der Regel nicht problematisch. Unter Nachbarinnen und Nachbarn versteht die Praxis vorab die Eigentümerinnen und Eigentümer von Nachbargrundstücken. In der Regel wird auch die Einsprachebefugnis von Mieterinnen und Mietern oder Pächterinnen und Pächtern von Nachbarleigensachen anerkannt. Als Nachbargrundstücke gelten in der Regel anstossende Grundstücke sowie solche, die bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt sind. Darüber hinaus reicht die Nachbarschaft aber soweit wie die allfälligen nachteiligen Auswirkungen des Bauvorhabens. Es braucht aber immer eine minimale Intensität der Betroffenheit; blosser Quartierzugehörigkeit genügt nicht. Die mögliche Störung muss mit grosser Wahrscheinlichkeit deutlich wahrnehmbar sein und objektiv betrachtet als Nachteil empfunden werden. Das gilt insbesondere auch bei Beeinträchtigungen ideeller Interessen wie beispielsweise dem Aussichtsentszug. Es besteht nicht schon bei jeder baulichen Veränderung im Blickfeld oder in der Umgebung eines Grundstücks eine besondere Betroffenheit.⁷ Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Beziehung gegeben sein. Das Bundesgericht anerkennt die Legitimation von Nachbarinnen und Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 Metern in der Regel ohne weitere Abklärungen; bei grösseren Distanzen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Direkte Sichtverbindung oder minimale Beeinträchtigung der Aussicht genügen für sich allein aber nicht; die Beeinträchtigung muss ein

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16

⁶ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 17, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

gewisses Gewicht haben. Rein ideelle Beeinträchtigungen wie beispielsweise die Aussicht müssen in der Regel wesentlich stärker störend sein als Immissionen, da nicht jede Veränderung im Blickfeld von Nachbarinnen und Nachbarn für die Beschwerdebefugnis genügen kann.⁸

c) Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der Liegenschaft Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. I._____. Das Grundstück grenzt nicht direkt an das Baugrundstück (Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. G._____), sondern an das Grundstück Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. J._____; dieses grenzt an das Baugrundstück. Anders als die Beschwerdeführerin meint, ist das Bauvorhaben vollumfänglich auf dem Grundstück Langnau im Emmental Grundbuchblatt Nr. G._____ geplant. Dies ergibt sich insbesondere aus dem bewilligten Situationsplan, der auf der amtlichen Vermessung beruht und dessen Richtigkeit und Aktualität vom Nachführungsgeometer bestätigt worden ist. Daran vermag der Auszug aus dem Zonenplan der Gemeinde, den die Beschwerdeführerin als Beilage zu ihren Schlussbemerkungen eingereicht hat, nichts zu ändern. Der Zonenplan zeigt nicht die aktuelle, sondern die im Zeitpunkt seiner Erstellung vorhandene Parzellierung. Der Umstand, dass das Grundstück Nr. J._____, das sich in der ZöN befindet, grösstenteils als öffentlicher Parkplatz genutzt wird, macht es nicht zum Verkehrsträger im Sinn des Baurechts. Damit sind viel mehr Verkehrswege wie Strassen und Schienen gemeint. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin wird somit auch nicht bloss durch einen Verkehrsträger vom Baugrundstück getrennt. Die Beschwerdeführerin gilt daher nicht als direkte Nachbarin des Baugrundstücks. Die beiden Grundstücke sind mehr als 100 Meter voneinander entfernt. Der umstrittene Anbau verlängert das bestehende, über 50 Meter lange Gebäude nur um 2.85 Meter. Er beeinträchtigt die Aussicht des mehr als 100 Meter entfernten Mehrfamilienhauses der Beschwerdeführerin nur geringfügig. Eine solch untergeordnete Veränderung stellt keine genügende Beeinträchtigung dar, die die Einsprache- und Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin zu begründen vermöchte. Auf die Beschwerde kann daher mangels Beschwerdelegitimation nicht eingetreten werden.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat daher die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 800.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV⁹).

b) Die Beschwerdeführerin hat zudem der Beschwerdegegnerin die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters der Beschwerdegegnerin gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerdeführerin hat somit der Beschwerdegegnerin die Parteikosten von CHF 1451.15 zu ersetzen.

⁸ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 17a, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung

⁹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21)

III. Entscheid

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 800.– werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin die Parteikosten im Betrag von CHF 1451.15 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Langnau i.E., Bauverwaltung, eingeschrieben

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.