

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2011/49

Bern, 20. Oktober 2011

in der Beschwerdesache zwischen

Y. _____
Beschwerdeführerin 1

Frau X. _____
Beschwerdeführerin 2

und



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

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Sigriswil vom 19. Juli 2011 (Grundstück Sigriswil Gbbl. Nr. A. _____ / B. _____ weg 78; Erstwohnung, Benützungsverbot)

I. Sachverhalt

1. Die Beschwerdeführerin 1 ist Eigentümerin des Grundstückes Sigriswil Gbbl.-Nr. A. _____. Gemäss Baubewilligung vom 1. Oktober 1999 ist das Stöckli mit einem Zweckentfremdungsverbot belegt und darf diesem zufolge nur von ortsansässigen Personen mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in Sigriswil als Erstwohnung im Sinne von Art. 32 GBR¹ genutzt werden. Die Beschwerdeführerin 2 ist Mieterin des Stöcklis mit sechs Zimmern und einer Wohnfläche von 144 m². Sie ist die Tochter von Z. _____, dem Präsidenten des Verwaltungsrates der Beschwerdeführerin 1.

¹ Gemeindebaureglement der Gemeinde Sigriswil vom 22. Juni 1996 (GBR)

Mit Verfügung vom 19. Juli 2011 untersagte die Gemeinde Sigriswil den Beschwerdeführerinnen die Nutzung des Stöcklis auf Sigriswil Gbbl.-Nr. A._____ ab dem 1. November 2011, da sich der Lebensmittelpunkt der Beschwerdeführerin 2 nicht in Sigriswil befinde und damit das Stöckli nicht von einer ortsansässigen Person genutzt werde.

2. Gegen diese Verfügung reichten die Beschwerdeführerinnen am 16. August 2011 Beschwerde bei der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) ein. Die Beschwerde war zunächst nur vom Präsidenten des Verwaltungsrates der Beschwerdeführerin 1 unterzeichnet worden, der ebenfalls als Vater der Beschwerdeführerin 2 für diese unterzeichnete. Auf Aufforderung des Rechtsamtes reichte die Beschwerdeführerin 2 eine auch von ihr unterzeichnete Beschwerde ein. Die Beschwerdeführerinnen beantragen die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und den Verzicht auf das Benützungsverbot. Zur Begründung machen sie insbesondere geltend, dass die Beschwerdeführerin 2 nicht beabsichtige, aus Sigriswil wegzuziehen. Sie sei zwar in Vechigen als Wochenaufenthalterin gemeldet, bezahle aber in Sigriswil Steuern. Ab September 2011 werde sie an der Universität Bern studieren. Zwischen Matura und Studienbeginn habe sie ein Jahr Pause eingelegt und sei gereist. Die Gemeinde Sigriswil wolle anhand des Wasserverbrauchs festgestellt haben, dass die Beschwerdeführerin 2 nicht in Sigriswil wohne. Doch gerade der geringe Wasserverbrauch bestätige, dass die Wohnung nicht zweckentfremdet werde.

3. Das Rechtsamt, welches die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet², edierte die Vorakten und führte den Schriftenwechsel durch. Die Vorinstanz hielt mit Stellungnahme vom 27. Juni 2011 an ihrer Verfügung vom 7. März 2011 fest. Auf die Rechtsschriften wird im Übrigen, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

² Art. 7 der Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191)

II. Erwägungen

1. Sachurteilsvoraussetzungen

Baupolizeiliche Verfügungen können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Baubeschwerde bei der BVE angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG³). Die BVE ist somit zur Beurteilung der Beschwerde zuständig. Zur Beschwerde befugt sind die Baugesuchsteller, die Einsprecher im Rahmen ihrer Einsprachegründe und die zuständige Gemeindebehörde (Art. 40 Abs. 2 BauG). Die Beschwerdeführerinnen, gegen die eine Wiederherstellungsverfügung erlassen wurde, sind durch den vorinstanzlichen Entscheid beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit einzutreten.

2. Erstwohnungsanteilspflicht und steuerrechtlicher Wohnsitz

a) Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, die Beschwerdeführerin 2 beabsichtige nicht, aus Sigriswil wegzuziehen. Sie sei als Wochenaufenthalterin in Vechigen gemeldet, und zahle in Sigriswil Steuern. Zurzeit habe sie zwischen Matura und Studienbeginn ein Jahr Pause eingelegt, um unter anderem viel zu reisen. Junge Leute wie sie seien viel „auf Achse“ und übernachteten schon einmal auch bei Bekannten und Freunden. Sigriswil habe offenbar anhand des Wasserverbrauches festgestellt, dass die Beschwerdeführerin 2 nicht in Tschingel wohne. Gerade dieser Wasserverbrauch bestätige aber, dass die Wohnung nicht zweckentfremdet worden sei. Nach dem Schreiben der Gemeinde Sigriswil vom 5. April 2011 und nach der Verfügung vom 19. Juli 2011 fühle sich die Beschwerdeführerin 2 in der Gemeinde nicht willkommen. Unter diesen Voraussetzungen fühle man sich nicht so schnell „ortsansässig“. Von der Androhung einer Busse bis Fr. 100'000.-- und Haft sei sie so verunsichert, dass sie bis zum Entscheid der zuständigen Behörde wieder in Utzigen wohnen werde.

Die Vorinstanz führt aus, es treffe zu, dass die Beschwerdeführerin 2 in Sigriswil Steuern bezahle. Sie habe ihren zivilrechtlichen Wohnsitz jedoch nicht in Sigriswil. Die Wohnung

³ Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721)

sei seit Jahren praktisch nie belegt gewesen. Erst als die Gemeinde im Jahr 2009 bei der Wohnungseigentümerin wegen der Einhaltung des Erstwohnungsanteils interveniert habe, habe der Vater der Beschwerdeführerin 2 diese am 29. Dezember 2009 zur Niederlassung in Sigriswil angemeldet. Dass die Beschwerdeführerin 2 mit der Anmeldung in Sigriswil in erster Linie ihrem Vater einen Gefallen erwiesen habe, zeige sich im Umstand, dass dieser, und nicht die Beschwerdeführerin 2, die Anmeldung in Sigriswil vorgenommen habe, und dass der Vater alleine die Beschwerde eingereicht habe. Die Beschwerdeführerin 2 habe diese erst nachträglich unterzeichnet. Nun halte sich die Beschwerdeführerin 2 nicht mehr in Sigriswil auf und mache als Grund die Wiederherstellungsverfügung geltend. Gerade aus dem Umstand, dass es ihr so leicht falle, ihre Zelte in Sigriswil abzubauen, ergebe sich, dass keine persönlichen Beziehungen zu Sigriswil und zu Freunden dort bestünden. Sie habe nie längere Zeit in Sigriswil verbracht, was sich auch aus dem Wasserverbrauch zeige. Dieser habe sich sowohl 2009 als auch 2010 auf 10 m³ belaufen, habe also auch nach der „Wohnsitznahme“ der Beschwerdeführerin 2 nicht zugenommen.

b) Mit Gesamtbaubewilligung vom 1. Oktober 1999 erteilte das Regierungsstatthalteramt Thun der Beschwerdeführerin 1 die Gesamtbaubewilligung für den Neubau eines Stöcklis auf der Parzelle Sigriswil Gbbl-Nr. A._____. Darin wurde verfügt, dass das Stöckli ständig von ortsansässigen Personen (mit festem Wohnsitz bzw. Steuerdomizil in Sigriswil, vgl. Art. 23 ZGB⁴) als Erstwohnung im Sinne von Art. 32 GBR zu benutzen ist.

c) Der Wohnsitz einer Person nach Art. 23 Abs. 1 ZGB befindet sich an demjenigen Ort, an dem sie sich mit der Absicht dauernden Verbleibens aufhält. Nach der Rechtsprechung kommt es dabei nicht auf den inneren Willen, sondern darauf an, welche Absicht objektiv erkennbar ist.⁵ An welchem Ort eine Person den Mittelpunkt der Lebensinteressen und damit ihren zivilrechtlichen Wohnsitz hat, bestimmt sich nach der Gesamtheit der objektiven, äusseren Umstände, aus denen sich diese Interessen erkennen lassen, nicht nach den bloss erklärten Wünschen der betreffenden Person.⁶ Dem polizeilichen Domizil, wo die Schriften hinterlegt sind oder wo die politischen Rechte ausgeübt werden, kommt

⁴ Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 201)

⁵ BGE 137 II 122 E. 3.6

⁶ BVR 2001 S. 1, E. 2b)

dagegen keine entscheidende Bedeutung zu; das sind bloss äussere Merkmale, die ein Indiz für den Wohnsitz bilden können, wenn auch das übrige Verhalten der Person dafür spricht.⁷

d) Wenn eine Person als Wochenaufenthalterin gemeldet ist und sich abwechselungsweise an zwei Orten aufhält, ist für die Bestimmung des Wohnsitzes darauf abzustellen, zu welchem Ort sie die stärkeren Beziehungen unterhält. Jener Ort, den eine Person nach Massgabe ihres äusseren Verhaltens zum Mittel- oder Schwerpunkt der Lebensbeziehungen gemacht hat, ist mithin der Wohnsitz. Dieser Mittelpunkt ist regelmässig dort zu sehen, wo die familiären Interessen und Bindungen am stärksten lokalisiert sind.⁸ Die Frage, zu welchem der Aufenthaltsorte die steuerpflichtige Person die stärkeren Beziehungen unterhält, ist jeweils aufgrund der Gesamtheit der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.⁹ Dabei ist auch der regelmässige Gebrauch von Räumlichkeiten zur Verbringung des Privatlebens entscheidend.

e) Der hier entscheidende zivilrechtliche Wohnsitz bestimmt sich wie erwähnt nach dem Mittelpunkt der Lebensinteressen. Die zwanzigjährige Beschwerdeführerin 2, die ab Herbst 2011 ein Studium in Bern aufnehmen will, und die geltend macht, sich in Vechigen als Wochenaufenthalterin aufzuhalten, ihren Wohnsitz aber in Tschingel zu haben, hätte deshalb primär aufzuzeigen, dass sich ihr Lebensmittelpunkt in Tschingel befindet, sie sich dort hauptsächlich aufhält und sie zu diesem Ort die stärkeren Beziehungen unterhält als zu ihrem Wochenaufenthaltsort. Dies könnte namentlich dann zutreffen, wenn sie in Tschingel enge soziale Kontakte pflegen würde, beispielweise indem sie in einem Konkubinatsverhältnis leben, über einen besonderen Freundes- und Bekanntenkreis verfügen oder sich rege am Vereins- und Dorfleben beteiligen würde. Die Beschwerdeführerinnen machen jedoch nichts davon geltend. Im Gegenteil führen sie aus, die Beschwerdeführerin 2 fühle sich angesichts der erfolgten Wiederherstellungsverfügung in Sigriswil nicht willkommen und könne sich unter diesen Umständen nicht so schnell ortsansässig fühlen. Bis zum Ende des vorliegenden Verfahrens werde sie deshalb wieder in Utzigen wohnen. Diese Angaben sowie der nun dauernde Aufenthalt in Utzigen sprechen jedoch gerade nicht dafür, dass sich der Lebensmittelpunkt der

⁷ BGer 2C_397/2010 vom 6. Dezember 2010, E. 2.2 mit Hinweisen

⁸ BGE 119 II 65 E. 2b/bb

⁹ BGE 132 I 29 E. 4.2 mit Hinweisen

Beschwerdeführerin 2 in Sigriswil befindet. Dort verbringt sie denn auch seit ihrer Anmeldung per 1. Januar 2010 offenbar kaum Zeit, wie sich dem Wasserverbrauch des Stöcklis entnehmen lässt – dieser betrug nämlich sowohl im Jahr 2009, als die Beschwerdeführerin noch nicht in Sigriswil angemeldet war, als auch im Jahr 2010 und damit nach der geltend gemachten Wohnsitznahme gemäss Bestätigung der Wasserversorgungsgenossenschaft Sigriswil lediglich 10 m³. Damit hat sich der Wasserverbrauch nach dem angeblichen Einzug der Beschwerdeführerin 2 in das Stöckli nicht verändert. Nachdem unbestritten ist, dass das Stöckli vor 2010 als Ferienhaus und damit nur selten benutzt worden ist, hätte sich der Wasserverbrauch ab 1. Januar 2010 erheblich erhöhen müssen, wenn sich die Beschwerdeführerin 2 tatsächlich überwiegend in Tschingel aufhalten würde. 10 m³ Wasser entsprechen 1'000 Liter. Der durchschnittliche Wasserverbrauch in der Schweiz beträgt pro Person und Tag 162 Liter¹⁰ und damit rund 58'000 Liter oder 58 m³ pro Jahr. Selbst wenn man berücksichtigt, dass die Beschwerdeführerin 2 angibt, in Vechigen als Wochenaufenthalterin gemeldet zu sein, müsste ihr Wasserverbrauch erheblich höher als die effektiv verbrauchten 10 m³ sein, wenn sich ihr Lebensmittelpunkt tatsächlich in Tschingel befinden würde. Soweit sie als Grund für den geringen Wasserverbrauch geltend macht, seit ihrer Matura viel auf Reisen zu sein, ist festzustellen, dass lediglich eine Landesabwesenheit vom 18. Juli bis 25. August 2011 belegt ist, was sich auf den von der Wasserversorgungsgenossenschaft bestätigten Wasserverbrauch für das Jahr 2010 nicht ausgewirkt haben kann. Da somit die Beschwerdeführerin 2 keinerlei Umstände geltend macht, die darauf hinweisen würden, dass sich der Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen in Sigriswil befindet, sich aufgrund des Wasserverbrauchs des Stöcklis feststellen lässt, dass dieses nicht regelmässig bewohnt wird und die Beschwerdeführerin 2 aktuell ganz nach Utzigen gezogen ist, liegt weder der tatsächliche Aufenthalt als objektives äusseres Merkmal, noch die Absicht dauernden Verbleibs als subjektives inneres Merkmal vor. Damit kann nicht von einem zivilrechtlichen Wohnsitz der Beschwerdeführerin 2 in Sigriswil ausgegangen werden.

f) Damit steht fest, dass das Stöckli nach wie vor als Ferienhaus genutzt wird.

¹⁰ Dokumentation „Wasserverbrauch im Haushalt“ des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches (SVGW), unter <http://www.trinkwasser.ch/dt/html/download/pdf/twi5.pdf>

3. Wiederherstellung

a) Die zuständige Baupolizeibehörde kann gestützt auf Art. 46 Abs. 2 BauG als Wiederherstellungsmassnahme ein Benützungsverbot erlassen, wenn die Verhältnisse es erfordern. Die Gemeindebaupolizeibehörde, die für den Erlass der Wiederherstellungsverfügung zuständig ist, hat dabei die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes zu berücksichtigen (Art. 47 Abs. 6 BewD¹¹).

b) Die Anordnung eines Benützungsverbotes darf nicht weiter gehen, als es zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erforderlich ist, und die mit der Wiederherstellung verbundene Belastung des Pflichtigen muss durch ein genügendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Mit den Bestimmungen zu den Erstwohnungsanteilen verhält es sich gleich wie mit allen anderen baupolizeilichen Bestimmungen; es ist ihnen im Baupolizeiverfahren Nachachtung zu verschaffen¹². Wird eine Wohnung, die mit einem Zweckentfremdungsverbot nach Art. 32 GBR belegt ist, als Ferienwohnung genutzt, erfolgt dies unrechtmässig. Der Erlass eines Benützungsverbotes als Ferienwohnung stellt in diesem Fall nicht nur eine rechtlich mögliche, sondern auch eine gebotene Massnahme zur nachträglichen zwangsweisen Durchsetzung des Zweckentfremdungsverbotes dar¹³.

c) Die im Eigentum der Beschwerdeführerin 1 stehende Stockwerkeinheit Sigriswil Gbbl-Nr. A._____ untersteht gemäss Baubewilligung einem Zweckentfremdungsverbot. Die Mieterin des Stöcklis, die Beschwerdeführerin 2, hat keinen zivilrechtlichen Wohnsitz in Sigriswil. Das Stöckli wird somit nicht als Hauptwohnung, sondern als Ferienwohnung genutzt. Diese Nutzung der mit einem Zweckentfremdungsverbot gemäss Art. 32 GBR belegten Wohnung erfolgt formell und materiell rechtswidrig. Am Schutz der Tourismusgegenden vor dem Überhandnehmen von Zweitwohnungen und damit am Schutz eines preislich annehmbaren Wohnungs- und Baulandmarktes für die einheimische

¹¹ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BewD, BSG 725.1), vgl. auch Heidi Walther, Das Rechtsamt kommentiert aktuelle Entscheide, Das baupolizeiliche Benützungsverbot, Teil II, KPG-Bulletin 5/1992 S. 32 ff.

¹² BVR 1989 S. 254 E. 2b

¹³ BVR 1989 S. 254 E. 3

Bevölkerung besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse¹⁴. Die Anordnung eines Benützungsverbotes als Ferienwohnung und die angeordnete Versiegelung stellt die mildeste mögliche Massnahme dar, um die rechtswidrige Nutzung der mit einer Erstwohnungspflicht belasteten Wohnung zu beseitigen und ist damit grundsätzlich verhältnismässig. Demnach ist die angeordnete Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird den Beschwerdeführerinnen eine neue Frist angesetzt auf drei Monate ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheides.

4. Kosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegen die Beschwerdeführerinnen. Sie haben die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 800.00. Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 104 Abs. 1 und 4 VRPG).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. In Abänderung von Ziffer 1 der Verfügung der Gemeinde Sigriswil vom 19. Juli 2011 wird den Beschwerdeführerinnen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes eine neue Frist angesetzt auf drei Monate ab Rechtskraft des vorliegenden Entscheides. Im Übrigen wird die Verfügung der Gemeinde Sigriswil vom 19. Juli 2011 bestätigt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.00 werden den Beschwerdeführerinnen zur Bezahlung auferlegt. Diese haften solidarisch für den gesamten Betrag. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.

¹⁴ BGE 135 I 233 = Pra 99 (2010) Nr. 36, E. 3.3

3. Es werden keine Parteikosten gesprochen.

IV. Eröffnung

- Y._____, Gerichtsurkunde
- Frau X._____, Gerichtsurkunde
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Sigriswil, Gemeindeverwaltung, A-Post
- Regierungsstatthalteramt Thun, zur Kenntnis, B-Post

BAU-, VERKEHRS- UND
ENERGIEDIREKTION
Die Direktorin

B. Egger-Jenzer, Regierungsrätin