

ENTSCHEID DER BAU-, VERKEHRS- UND ENERGIEDIREKTION

RA Nr. 120/2018/12

Bern, 13. Juni 2018

in der Beschwerdesache zwischen

A. _____
Beschwerdeführerin

und

Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, Schloss 1, 3800 Interlaken

Baupolizeibehörde der Gemeinde Saxeten, Gemeindeverwaltung, 3813 Saxeten



betreffend die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. Februar 2018 (polv 1/2018; Betretungsermächtigung)

I. Sachverhalt

1. Auf Gesuch der Gemeinde Saxeten vom 21. Februar 2018 ermächtigte das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli mit Verfügung vom 26. Februar 2018 die Baupolizeibehörde der Gemeinde Saxeten bzw. ihre Bevollmächtigten, zur Wahrnehmung ihrer gesetzlichen Aufgaben die im Eigentum der Beschwerdeführerin stehende Parzelle Saxeten Grundbuchblatt Nr. B. _____ bzw. die darauf befindliche Liegenschaft C. _____ bis zum 16. März 2018 zu betreten.

2. Gegen diese Ermächtigung reichte die Beschwerdeführerin am 4. März 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Bern ein. Das Verwaltungsgericht leitete die Beschwerde zuständigkeitshalber an die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) weiter. Die Beschwerdeführerin beantragt sinngemäss die

Aufhebung der angefochtenen Verfügung. Sie macht zusammengefasst geltend, die Vorinstanz gehe von einem unvollständigen bzw. fehlerhaften Sachverhalt aus und es bestehe vorliegend kein Anlass für eine Betretung der betreffenden Liegenschaft seitens der Baupolizeibehörde der Gemeinde Saxeten bzw. deren Vertretern.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVE leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. Das Regierungsstatthalteramt und die Gemeinde beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen bzw. die Betretungsermächtigung sei zu bestätigen.

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

II. Erwägungen

1. Eintretensvoraussetzungen

a) Bei der vorliegend angefochtenen Betretungsermächtigung handelt es sich um eine baupolizeiliche Verfügung nach Art. 45 Abs. 3 BauG². Gegen solche Verfügungen kann innert 30 Tagen seit Eröffnung Beschwerde bei der BVE geführt werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVE ist somit für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdebefugnis gegen baupolizeiliche Verfügungen richtet sich nach Art. 65 VRPG³. Beschwerdebefugt sind demnach alle Einzelpersonen, die durch die baupolizeiliche Verfügung beschwert sind, also insbesondere die Bauherrschaft, die Grundeigentümerschaft und allfällige Dritte, gegen welche die Verfügung gerichtet ist, sowie weitere Betroffene.⁴ Die Liegenschaft bzw. Parzelle, für welche die angefochtene

¹ 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).

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

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

⁴ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 49 N. 3 Bst. a mit Hinweisen.

Betretungsermächtigung ausgestellt worden ist, steht im Eigentum der Beschwerdeführerin. Letztere ist folglich durch die vorinstanzliche Verfügung beschwert und daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist damit grundsätzlich einzutreten; inwiefern auf die einzelnen Rügen bzw. Vorbringen der Beschwerdeführerin eingetreten werden kann, ist in den nachfolgenden Erwägungen zu prüfen.

b) Dass die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde beim Verwaltungsgericht und nicht bei der BVE eingereicht hat, ist schliesslich unbeachtlich. Denn gemäss Art. 42 Abs. 3 VRPG gelten Fristen auch dann als gewahrt, wenn die Eingabe rechtzeitig bei einer unzuständigen bernischen oder eidgenössischen Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde eingereicht worden ist. Hinzu kommt, dass in der Rechtsmittelbelehrung der angefochtenen Verfügung fälschlicherweise das Verwaltungsgericht als zuständige Rechtsmittelbehörde genannt wird.

2. Ermächtigung zum Betreten von Gebäuden

a) Mit Einschreiben vom 4. Januar 2018 lud die Gemeinde die Beschwerdeführerin für den 16. Januar 2018 zu einer Baukontrolle bei der Liegenschaft C._____ ein; dies nachdem sie die Beschwerdeführerin bereits mit E-Mail vom 27. November 2017 erfolglos um entsprechende Terminvorschläge gebeten hatte. Das Einschreiben blieb aber ebenfalls unbeantwortet und es erschien auch keine Vertretung der Beschwerdeführerin zum erwähnten Termin. Mit E-Mail vom 18. Januar 2018 hat die Gemeinde die Beschwerdeführerin deshalb ein weiteres Mal aufgefordert, Terminvorschläge für eine Begehung der Liegenschaft C._____ zwecks Baukontrolle zu machen. Da diese Aufforderung wiederum unbeantwortet geblieben ist, wendete sich die Gemeinde mit vorab per E-Mail vom 11. Februar 2018 versandtem Einschreiben vom 12. Februar 2018 ein weiteres Mal an die Beschwerdeführerin. Darin forderte sie diese auf, sich unverzüglich bei der Gemeinde zu melden, um einen Termin für die Baukontrolle zu vereinbaren. Ziel der Begehung sei es insbesondere zu überprüfen, welche baulichen Arbeiten seit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Beschwerdeführerin vorgenommen worden seien. Die Gemeinde wies die Beschwerdeführerin schliesslich darauf hin, dass wenn sie der Aufforderung sich zu melden, nicht bis am 16. Februar 2018 nachkommen sollte, beim zuständigen Regierungsstatthalteramt eine Betretungsermächtigung beantragt würde.

Noch gleichentags antwortete die Beschwerdeführerin daraufhin mit E-Mail, in der Liegenschaft C._____ seien keine baubewilligungspflichtigen Arbeiten vorgenommen worden, weshalb sich eine Baukontrolle erübrige. In der Folge stellte die Gemeinde am 21. Februar 2018 beim Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli ein Gesuch um Betretungsermächtigung, welches letztlich zur vorliegend angefochtenen Verfügung vom 26. Februar 2018 geführt hat.

b) Nach Art. 45 Abs. 1 BauG ist die Baupolizei Sache der zuständigen Gemeindebehörde. Die Organe der Baupolizei treffen im Rahmen ihrer Zuständigkeit alle Massnahmen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung erforderlich sind. Ihnen obliegt insbesondere die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei widerrechtlicher Bauausführung oder bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften, Bedingungen und Auflagen (Art. 45 Abs. 2 Bst. b BauG). Soweit es die Erfüllung ihrer Aufgaben verlangt, kann die Baupolizeibehörde vom zuständigen Regierungsstatthalteramt ermächtigt werden, bewohnte Gebäude und Räume auch gegen den Willen der Inhaberinnen oder Inhaber zu betreten (Art. 45 Abs. 3 BauG). Die Ermächtigung setzt aber voraus, dass wichtige, rechtserhebliche Sachverhalte infrage stehen. Darunter fallen namentlich Fragen, welche die Sicherheit oder Gesundheit, den Schutz der Umwelt oder historischer Bausubstanz sowie die zulässige Nutzung betreffen. Die betreffenden Sachverhalte dürfen zudem nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand ohne Betreten der entsprechenden Räume feststellbar sein.⁵

c) Die von der Gemeinde beabsichtigte Baukontrolle bzw. Begehung der Liegenschaft C._____ hat eine längere Vorgeschichte, deren Einzelheiten zwischen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde teilweise umstritten sind. So ist insbesondere streitig, ob das betreffende Gebäude im Zeitpunkt des Erwerbs durch die Beschwerdeführerin vollständig bewohnbar war und welche Arbeiten am Haus zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossen waren. Unbestritten bzw. aktenkundig ist hingegen, dass die Beschwerdeführerin ursprünglich beabsichtigt hat, die Liegenschaft C._____ im Hinblick auf deren kommerzielle Nutzung für Touristen um- bzw. auszubauen und spätestens Ende 2015 mit entsprechenden Bauarbeiten begonnen hat, was schliesslich die Gemeinde zum Erlass der (unangefochten gebliebenen) Baueinstellungsverfügung vom 17. Dezember 2015 veranlasste. Die Liegenschaft C._____ ist ferner im Bauinventar⁶

⁵ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, a.a.O., Art. 45 N. 3.

⁶ Abrufbar unter: http://www.erz.be.ch/erz/de/index/kultur/denkmalpflege/bauinventar/bauinventar_online.html.

als erhaltenswertes K-Objekt aufgenommen. Beim betreffenden Gebäude handelt es sich mit anderen Worten um ein Baudenkmal gemäss Art. 10a Abs. 1 und 3 BauG, in welchem bauliche Änderungen stets dann der Baubewilligungspflicht unterliegen, wenn das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist (Art. 7 Abs. 2 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD⁷). Die Gemeinde Saxeten unterliegt schliesslich den Bestimmungen des ZWG⁸, das die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent einschränkt. Angesichts dieser Ausgangslage ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Gemeinde bzw. deren Vertreter ermächtigt hat, die Liegenschaft C._____ zwecks Durchführung einer Baukontrolle zu betreten. Denn nur durch eine Begehung der betreffenden Räumlichkeiten lässt sich feststellen, welche Arbeiten seit dem Erwerb durch die Beschwerdeführerin vorgenommen worden sind und ob diese allenfalls der Baubewilligungspflicht unterliegen bzw. gegen das ZWG verstossen.

d) Dass in der Vergangenheit bereits Begehungen der betreffenden Liegenschaft seitens verschiedener Behördenvertreter stattgefunden haben, ändert im Übrigen nichts an der Rechtmässigkeit der angefochtenen Betretungsermächtigung. So fand die letzte Begehung bereits vor über eineinhalb Jahren statt und es handelte sich dabei nicht um eine Baukontrolle, sondern um eine Besprechung zwischen Bauherrschaft und Behördenvertretern betreffend die baubewilligungsfähigen Möglichkeiten im Gebäude. Zwischenzeitlich hat die Beschwerdeführerin zudem ein «komplett neues Konzept für das Haus» angekündigt, dessen Ausarbeitung jedoch wegen eines mit aufwendigen Reparaturarbeiten verbundenen Wasserschadens, der das gesamte Gebäude betraf, ausgesetzt worden ist. Es ist folglich nicht auszuschliessen, dass die Beschwerdeführerin seit der letzten Begehung weitere, allenfalls bewilligungspflichtige Arbeiten an der Liegenschaft C._____ vorgenommen bzw. vornehmen lassen hat. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin gemäss eigenen Aussagen das betreffende Gebäude ganzjährig an Touristen vermietet.⁹ Hinzu kommt, dass die Beschwerdeführerin gemäss E-Mails der Gemeindeverwaltung Saxeten vom 23. und 29. Dezember 2015 bereits mehrfach gegen die am 17. Dezember 2015 erlassene Baueinstellungsverfügung verstossen hat.

⁷ Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret, BewD; BSG 725.1).

⁸ Bundesgesetz vom 20 März 2015 über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702).

⁹ Vgl. Vorakten der Gemeinde Saxeten, pag. 21.

e) Zusammengefasst ist nicht auszuschliessen, dass die Beschwerdeführerin in der Liegenschaft C._____ bewilligungspflichtige Umbauten und/oder Umnutzungen vorgenommen bzw. vornehmen lassen hat. Um dies abschliessend beurteilen zu können, muss die Baupolizeibehörde der Gemeinde Saxeten bzw. deren Vertreter die betreffenden Räumlichkeiten besichtigen. Die von der Vorinstanz erlassene Betretungsermächtigung erweist sich somit als rechtmässig. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen und die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. Februar 2018 grundsätzlich zu bestätigen. Da jedoch die von der Vorinstanz angesetzte Frist zur Betretung der Liegenschaft C._____ bzw. der Parzelle Saxeten Grundbuchblatt Nr. B._____ während des Beschwerdeverfahrens abgelaufen ist, wird diese neu auf 30 Tage seit Rechtskraft des vorliegenden Entscheids festgelegt.

3. Vorwurf des Amtsmissbrauchs

Soweit die Beschwerdeführerin dem Gemeindepräsidenten von Saxeten vorwirft, er verwende sein Amt, um dem einzelzeichnungsberechtigten Mitglied der Beschwerdeführerin das Leben schwer zu machen und um zu verhindern, dass Feriengäste in seiner Nähe beherbergt würden, ist schliesslich nicht auf die Beschwerde einzutreten. Denn es handelt sich dabei um eine Rüge, die nicht in die Zuständigkeit der BVE fällt. Zuständige Aufsichtsbehörde über die Gemeinde Saxeten ist das Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli (Art. 9 Abs. 1 Bst. b RStG¹⁰).

4. Verfahrenskosten

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt die Beschwerdeführerin. Sie hat die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von Fr. 700.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹). Parteikosten werden keine gesprochen (Art. 108 Abs. 3 i.V.m. Art. 104 Abs. 3 und 4 VRPG).

¹⁰ Gesetz vom 28. März 2006 über die Regierungsstatthalterinnen und Regierungsstatthalter (RStG; BSG 152.321).

¹¹ Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung, GebV; BSG 154.21).

III. Entscheid

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Die Frist gemäss Ziffer 1 der Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. Februar 2018 wird neu auf 30 Tage seit Rechtskraft dieses Entscheids festgelegt.

Im Übrigen wird die Verfügung des Regierungsstatthalteramts Interlaken-Oberhasli vom 26. Februar 2018 bestätigt.

2. Die Verfahrenskosten von Fr. 700.– 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

- A._____, eingeschrieben
- Regierungsstatthalteramt Interlaken-Oberhasli, A-Post
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Saxeten, Gemeindeverwaltung, eingeschrieben

Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion

Der Direktor

Christoph Neuhaus
Regierungspräsident