



Bau- und Verkehrsdirektion

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

BVD 120/2024/23

Entscheid der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) vom 21. Oktober 2024

in der Beschwerdesache zwischen

Herrn **C.**_____
Beschwerdeführer

und

Herrn **D.**_____
Beschwerdegegner

vertreten durch Herrn Rechtsanwalt E._____

sowie

Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz, Bauinspektorat, Landorfstrasse 1, 3098 Köniz

betreffend die Verfügung der Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz vom 29. April 2024 (eBau-Nummer A._____; Parkplätze)

I. Sachverhalt

1. Der Beschwerdeführer reichte am 7. August 2023 eine baupolizeiliche Anzeige beim Bauinspektorat der Gemeinde Köniz ein. Er machte geltend, auf Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. G._____ sei beim Haus H._____strasse 1._____ in Niederscherli ein Kiesplatz erstellt worden, der seit Jahren als Parkplatz benutzt werde. Eine Baubewilligung liege höchstwahrscheinlich nicht vor. Die Gemeinde hätte einen Parkplatz auch gar nicht bewilligen dürfen, sei es laut Baubewilligung vom 29. Juni 1984 doch untersagt, am K._____weg Parkplätze zu erstellen. Mit Schreiben vom 1. September 2023 gab die Gemeinde dem Beschwerdegegner als Grundeigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme. In seiner Eingabe vom 10. September 2023 erklärte dieser im Wesentlichen, er habe nie Parkplätze erstellt. Die Parzelle sei unverändert. Das letzte Teilstück des K._____wegs sei nicht asphaltiert, sondern seit jeher mit Kies bedeckt. Mit den Jahren sei das Kiesbett dünner geworden oder zum Teil ganz verschwunden. Deshalb hätten sie es zusammen mit den Nachbarn wieder aufgefüllt und den ursprünglichen Zustand hergestellt. Sie hätten also weder Parkplätze gebaut noch den Kiesplatz massiv vergrössert. Mit Schreiben vom 28. September 2023 informierte die Gemeinde den Beschwerdeführer über die Eingabe des Beschwerdegegners und gab ihm Gelegenheit, Schlussbemerkungen einzureichen und mitzutei-

len, ob er sich als Partei am Baupolizeiverfahren beteiligen wolle. Von der Möglichkeit, Schlussbemerkungen einzureichen, machte der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 23. Oktober 2023 Gebrauch. Zudem teilte er mit, er nehme als Partei am Baupolizeiverfahren teil. Mit Verfügung vom 29. April 2024 verzichtete die Gemeinde Köniz auf die Anordnung baupolizeilicher Massnahmen.

2. Gegen diese Verfügung reichte der Beschwerdeführer am 23. Mai 2024 Beschwerde bei der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (BVD) ein. Er beantragt sinngemäss, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und es sei der rechtmässige Zustand wiederherzustellen. Zur Begründung macht er insbesondere geltend, gegen den Kiesplatz als Element der Gartengestaltung sei nichts einzuwenden. Die Umnutzung als Parkplatz sei jedoch widerrechtlich. Es müssten Vorkehrungen erstellt werden, die das Parkieren von Fahrzeugen verhindern würden.

3. Das Rechtsamt, das die Beschwerdeverfahren für die BVD leitet,¹ führte den Schriftenwechsel durch und holte die Vorakten ein. In der Stellungnahme vom 20. Juni 2024 beantragt die Gemeinde, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei sie abzuweisen. Es sei fraglich, ob sie den Beschwerdeführer zu Recht als Partei beteiligt habe. Sein Grundstück befinde sich in beträchtlicher Entfernung (rund 200 m) zu jenem des Beschwerdegegners. In seiner Beschwerdeantwort vom 24. Juni 2024 beantragt der Beschwerdegegner, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Eventualiter sei diese vollumfänglich abzuweisen. Der Beschwerdeführer verfüge nicht über die geforderte räumliche Beziehungsnahe zum Streitgegenstand und gelte nicht als Nachbar.

4. Mit Verfügung vom 9. Juli 2024 gab das Rechtsamt dem Beschwerdeführer Gelegenheit, sich zur Frage seiner Beschwerdelegitimation zu äussern. Davon machte er mit Schreiben vom am 24. Juli 2024 Gebrauch. Anschliessen gab das Rechtsamt den Verfahrensbeteiligten Gelegenheit zur Einreichung von Schlussbemerkungen. Davon machten diese keinen Gebrauch. Auf die Rechtsschriften und Vorakten wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Zuständigkeit, Form und Frist

a) Baupolizeiliche Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG² können innert 30 Tagen seit Eröffnung mit Beschwerde bei der BVD angefochten werden (Art. 49 Abs. 1 BauG). Die BVD ist daher für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden.

b) Beschwerden haben die Formvorschriften von Art. 32 VRPG³ zu beachten (vgl. Art. 67 VRPG). Sie müssen unter anderem einen Antrag enthalten. Die Praxis ist jedoch vorab bei Laieneingaben nicht streng: Dem Antragserfordernis ist bereits Genüge getan, wenn sich aus dem Zusammenhang und unter Zuhilfenahme der Begründung sinngemäss ergibt, was anbegehrt wird.⁴ Die Beschwerde enthält zwar keinen ausdrücklichen Antrag. Aufgrund der umfangreichen Begründung kann sie jedoch sinngemäss so verstanden werden, dass die angefochtene Verfügung auf-

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

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

⁴ BVR 2015 S. 468 E. 4.2; Michel Daum, in Kommentar zum bernischen VRPG, Art. 32 N. 18 und 13

zuheben und der rechtmässige Zustand herzustellen sei. Ein den Anforderungen von Art. 32 Abs. 2 VRPG genügender Antrag ist damit gestellt. Die übrigen Formvorschriften sind eingehalten.

2. Beschwerdelegitimation

a) Der Beschwerdegegner bestreitet die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers. Er macht insbesondere geltend, die Distanz zwischen den Grundstücken der beiden Parteien betrage rund 230 m. Der Beschwerdeführer verfüge nicht über die geforderte räumliche Beziehungsnähe zum Streitgegenstand und gelte bei der Distanz auch nicht mehr als Nachbar. Auch die Vorinstanz räumt in ihrer Stellungnahme ein, es sei fraglich, ob sie den Beschwerdeführer im Baupolizeiverfahren zu Recht als Partei beteiligt habe. Sein Grundstück liege rund 200 m vom Grundstück des Beschwerdegegners entfernt.

b) Bei baupolizeilichen Verfügungen nach Art. 45 bis 48 BauG richtet sich die Beschwerdebefugnis nach Art. 65 Abs. 1 VRPG. Danach ist zur Beschwerde befugt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (Bst. a), durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (Bst. b) und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung oder des Entscheids hat (Bst. c). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Die blosser Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren (formelle Beschwerde) verschafft für sich allein noch kein Beschwerderecht.⁵ Es genügt somit nicht, dass die Vorinstanz die Legitimation anerkennt und den Beschwerdeführer zum Verfahren zugelassen hat. Zur Beschwerde befugt ist nur, wer sich zulässigerweise am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat, wer also auch materiell beschwert ist. Fehlt es an dieser Voraussetzung, tritt die BVD nicht auf die Beschwerde ein. Anzeigerinnen und Anzeiger können somit nur dann Baupolizeibeschwerde erheben, wenn sie als Nachbarinnen oder Nachbarn betroffen sind und sich somit zulässigerweise als Partei am baupolizeilichen Verfahren beteiligt haben (vgl. Art 46 Abs 2 Bst. a BauG).⁶

c) Zur Beantwortung der Frage, wann Anzeigerinnen oder Anzeiger als Nachbarinnen oder Nachbarn durch die baurechtswidrigen Verhältnisse betroffen sind, kann auf Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG zurückgegriffen werden. Danach sind Personen zur Einsprache befugt, welche durch das Bauvorhaben unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der betroffenen Person durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann, so dass von der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils gesprochen werden kann. Der Nachteil muss persönlich und unmittelbar sein. Darin liegt die Abgrenzung zur unzulässigen Popularbeschwerde oder -einsprache. Beschwerdegründe Privater, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass ihnen im Fall des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, sind unzulässig.⁷ In Bausachen sind regelmässig Nachbarinnen und Nachbarn zur Einsprache und Beschwerde befugt, deren Grundstück an das umstrittene Vorhaben angrenzt oder lediglich durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird. Nach der Rechtsprechung ist die erforderliche räumliche Nähe bis zu einem Abstand von etwa 100 m zu bejahen. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit, etwa wenn von der geplanten Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Emissionen auf das Nachbargrundstück ausgehen. Nicht legitimiert ist zum Beispiel, wer von einem Bauvorhaben nur mittelbar betroffen ist, etwa als

⁵ Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 8

⁶ Vgl. Michael Pflüger, in Kommentar zum bernischen VRPG, 2. Aufl. 2020, Art. 65 N. 33

⁷ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16

Steuerzahlerin oder Steuerzahler, Spaziergänger oder Spaziergängerin.⁸ Das schutzwürdige Interesse muss, soweit nicht ohne weiteres ersichtlich, glaubhaft dargetan werden. Blosser Behauptungen genügen nicht.⁹

d) Die Grundstücke des Beschwerdeführers am K. _____ weg 2. _____ (Köniz Grundbuchblatt Nr. L. _____) und des Beschwerdegegners an der H. _____ strasse 1. _____ (Köniz Grundbuchblatt Nr. M. _____) sind rund 200 m Luftlinie voneinander entfernt. Zudem liegen zwischen den beiden Parzellen mehr als zehn weitere Grundstücke sowie die N. _____ strasse. Letztere teilt den K. _____ weg in einen östlichen und einen westlichen Teil. Selbst wenn der Kiesplatz unrechtmässig als Parkplatz genutzt werden sollte, ist es bei diesen Gegebenheiten unwahrscheinlich, dass der Beschwerdeführer von Lärmimmissionen oder anderen nachteiligen Auswirkungen dieser Nutzung unmittelbar betroffen ist. Das macht er auch gar nicht geltend. Der Beschwerdeführer begründet seine Legitimation im Wesentlichen damit, dass er seinerzeit Mitunterzeichner einer Einsprache gegen das Bauvorhaben der Baugesellschaft H. _____ für den Neubau von 14 Reiheneinfamilienhäuser mit 14 Autounterständen auf der (damaligen) Parzelle Köniz Grundbuchblatt Nr. O. _____ war. Diese Einsprache wurde mit Schreiben vom 25. November 1984 unter vier Bedingungen in eine Rechtsverwahrung umgewandelt. Die Baubewilligungsbehörde nahm diese Rechtsverwahrung als integrierenden Bestandteil in die Baubewilligung vom 21. Januar 1985 auf.¹⁰ Nach Auffassung des Beschwerdeführers ist eine der Bedingungen nicht eingehalten, weshalb er sich befugt sieht, dem Recht zum Durchbruch zu verhelfen. Damit beruft er sich allerdings auf das allgemeine öffentliche Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts. Das vermag gerade kein eigenes schutzwürdiges Interesse und damit keine Beschwerdeberechtigung zu begründen. Auch aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 18. August 1978 ergibt sich kein Anspruch des Beschwerdeführers, sich als Partei am Baupolizeiverfahren oder am Beschwerdeverfahren zu beteiligen. Allfällige Rechte, die dem Beschwerdeführer daraus zustehen, wären auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen. Es ist somit weder dargetan noch ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer vom umstrittenen Kiesplatz bzw. seiner Nutzung als Parkplatz unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen und in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen sein soll. Der Beschwerdeführer ist nicht im Sinn von Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG als Nachbar betroffen, weshalb er lediglich ein Recht auf Auskunft über die Erledigung seiner Anzeige (Art. 101 Abs. 2 VRPG), nicht aber auf eine Beteiligung am Baupolizeiverfahren als Partei hatte. Mangels materieller Beschwerde fehlt ihm daher auch die Beschwerdelegitimation. Auf seine Beschwerde kann folglich nicht eingetreten werden.

3. Kosten

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt der Beschwerdeführer. Er hat deshalb die Verfahrenskosten zu tragen (Art. 108 Abs. 1 VRPG). Diese werden bestimmt auf eine Pauschalgebühr von CHF 1000.– (Art. 103 Abs. 2 VRPG i.V.m. Art. 19 Abs. 1 GebV¹¹).

b) Der Beschwerdeführer hat zudem dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen (Art. 108 Abs. 3 VRPG). Die Kostennote des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Der Beschwerdeführer hat somit dem Beschwerdegegner die Parteikosten von CHF 2897.10 zu ersetzen.

⁸ Vgl. zum Ganzen Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 17 f.

⁹ Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 35-35c N. 16a

¹⁰ Vgl. dazu Baugesuchsakten der Gemeinde Köniz (Kontr. Nr. 9860)

¹¹ 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 1000.– werden dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Eine separate Zahlungseinladung folgt, sobald dieser Entscheid in Rechtskraft erwachsen ist.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschwerdegegner die Parteikosten im Betrag von CHF 2897.10 (inkl. Mehrwertsteuer) zu ersetzen.

IV. Eröffnung

- Herrn C._____, eingeschrieben
- Herrn Rechtsanwalt E._____, eingeschrieben
- Baupolizeibehörde der Gemeinde Köniz, 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.